



Projekt-Nr. 5575-405-KCK

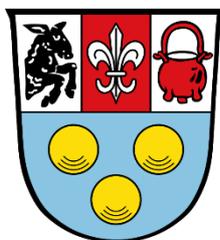
**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

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

## Einbeziehungssatzung

„Flur-Nrn. 82 und 86“

Gemarkung Hafenhofen  
Gemeinde Haldenwang



## Teil B: Textliche Festsetzungen

Entwurf i. d. F. vom 18. Oktober 2023



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Vorschriften</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
1	Zulässigkeit von Vorhaben	4
2	Baugrenze (Baufeld) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	4
3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)	4
4	Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	4
5	Festsetzungen zur Grünordnung und Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)	5
6	Abgrabungen und Aufschüttungen	7
7	Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz	8
8	Gestaltungsfestsetzungen	9
<b>III.</b>	<b>Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>10</b>
1	Denkmalschutz	10
2	Niederschlagswasser	10
3	Grundwasserschutz	11
4	Immissionsschutz	11
5	Wärmepumpen-Systeme	12
6	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	12
<b>IV.</b>	<b>Inkrafttreten und Ausfertigung</b>	<b>13</b>

## Präambel

Die Gemeinde Haldenwang, Landkreis Günzburg, erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 S. 1 Baugesetzbuch (BauGB), den §§ 9, 10, 13 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV), des Art. 81 Abs. 1 Bayerische Bauordnung (BayBO), des Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und des Art. 23 Gemeindeordnung Freistaat Bayern (GO) in den jeweils aktuellen Fassungen für den Ortsteil Hafenhofen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB die folgende Einbeziehungssatzung:

# „Flur-Nrn. 82 und 86“

## I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet der Einbeziehungssatzung „Flur-Nrn. 82 und 86“ gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete 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 ..... die Einbeziehungssatzung „Flur-Nr. 82“, Gemeinde Haldenwang bilden.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom ..... liegt der Einbeziehungssatzung „Flur-Nr. 82“, Gemeinde Haldenwang bei.

Der räumliche Geltungsbereich der die Einbeziehungssatzung „Flur-Nr. 82“, Gemarkung Hafenhofen, Gemeinde Haldenwang wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in der Planzeichnung festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

### 2 Baugrenze (Baufeld)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Garagen und Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern die im Osten festgesetzte Eingrünungsfläche von dieser Bebauung nicht tangiert wird.

Die Abstandsfläche der Baugrenze entlang des Bestandsgebäudes gegenüber des östlich angrenzenden Flurstücks Flur-Nr. 82 , Gemarkung Hafenhofen wird auf 0,0 m festgesetzt, gegenüber dem Grundstück Flur-Nr. 82 ist ein Näherbaurecht einzuräumen. Ansonsten bleibt das Abstandsflächenrecht nach BayBO, Art. 6 unberührt.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

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

3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 festgesetzt.

3.2 Geschoßflächenzahl

Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) wird mit 0,6 festgesetzt.

3.3 Gebäudehöhe

Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen.

3.4 Erdgeschossrohfußbodenhöhe

Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens des Hauptgebäudes darf in der Gebäudemitte der östlichen Gebäudeseite, lotrecht gemessen, maximal 0,90 m über der Höhe von 496,80 m ü. NHN liegen.

3.5 Wohneinheiten

Es sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

### 4 Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der einbezogenen Fläche erfolgt über den Anschluss an die Dürrlauinger Straße, Flur-Nr. 1/11, Gemarkung Hafenhofen.

#### 4.2 Parkplätze

Auf dem Baugrundstück sind je Wohneinheit zwei Garagen oder Stellplätze herzustellen.

### 5 Festsetzungen zur Grünordnung und Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

#### 5.1 Pflanzgebot auf privater Grundstücksfläche

Auf dem Baugrundstück sind nach Abschluss der Baumaßnahme mindestens zwei Laubbäume bzw. Obstbäume (Hochstämme) an geeigneten Standorten zusätzlich zu den Festsetzungen unter Nr. 5.2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Folgende Laubbaumarten dürfen hierfür wahlweise verwendet werden:

- Laubbäume, als Hochstamm, gemäß der unter Pkt. 5.2 angeführten Arten
- Alle standortgerechten und bewährten Obstbaumarten als Hochstämme

#### 5.2 Pflanzgebot (Ortsrandeingrünung im Norden und Westen)

Innerhalb der mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ markierten Flächen (siehe Planzeichnung) ist eine flächige Gehölzpflanzung aus Laubbäumen, 2. Wuchsklasse, und Sträuchern zur Ortsrandeingrünung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Bepflanzung ist unmittelbar nach Abschluss der Baumaßnahme durchzuführen. Sie muss eine Mindesttiefe von 7,00 m haben. Diese Pflanzung ist als „freiwachsende Hecke“ herzustellen und mit einer Pflanzdichte von max. 2 m<sup>2</sup> je Gehölz auszuführen. Das Baum/Strauch-Verhältnis ist in der Stückzahl von 1:5 auszuführen. Auf Nadelgehölze sowie bunttriebige bzw. buntlaubige Pflanzen ist zu verzichten. Es sind Entwicklung von Pflanzgruppen von 3-10 Stück (bei Sträuchern). Bei Pflanzungen von Hochstämmen darf der Mindeststammumfang 12 cm nicht unterschreiten. Strauchpflanzungen dürfen eine Mindesthöhe von 60 cm nicht unterschreiten. Auf den Einsatz von Dünger und chemischen Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Eventuelle Einfriedungen sind nur als Holzstaketenzäune ohne Betonsockel erlaubt.

Für die Bepflanzung der Ortsrandeingrünung dürfen nur Pflanzenarten aus der nachfolgenden Liste standortheimischer Pflanzen verwendet werden:

#### Großkronige Bäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula mit Ballen
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Mittel- und kleinkronige Bäume

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus intermedia und Sorbus aria
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Obstbäume (Lokalsorten) als Hochstamm

Kletterpflanzen

Pfeifenwinde	Aristolochia durior
Waldrebe	Clematis Var.
Kriechspindel	Euonymus Var.
Efeu	Hedera helix
Geißschlinge/-blatt	Lonicera henryi
Wilder Wein	Parthenocissus Var.

Sträucher

Mindestpflanzqualität: zweimal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhut	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Salweide	Salix caprea
Purpurweide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus

Ziersträucher (Einzelverwendung/engerer Gartenbereich)

Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Sommerflieder	Buddleia davidii
Kornelkirsche	Cornus mas
Perlmutterstrauch	Kolkwitzia amabilis
Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Wildrosen	Rosa canina, R. rubiginosa, R. multiflora; R. rubrifolia
Flieder	Syringa vulgaris – Hybriden

**5.3** Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

5.3.1 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.

5.3.2 Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

**5.4** Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Wegen und Garagenzufahrten

Für Stellplätze, Wege und Garagenzufahren sind versickerungsfähige Beläge (Rasenfuge, Dränfuge, Drainpflaster, wassergebundene Beläge) zu verwenden.

**5.5** Niederschlagswasser von Dachflächen

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Baugrundstück - sofern dies aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist – zu versickern. Sofern dies aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist wird es in die öffentliche Entwässerung eingeleitet.

**6 Abgrabungen und Aufschüttungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

6.1 Das natürliche Gelände ist beizubehalten. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof, Kellerabgänge, Garagen, Carports) und zur Erschließung der Grundstücke bis maximal OK FFB EG zulässig.

6.2 Im Anschluss (max. 2,50 m nach Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof und Kellerabgang bzw. seitlich von Zugang und Zufahrt) an die notwendigen Geländeänderungen ist das natürliche Gelände wieder maßgeblich.

- 6.3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen (Böschungsverhältnis maximal 1:1,5) oder Stützmauern auszugleichen. Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf max. 1,0 m betragen. Der Abstand von Stützmauern zur Grundstücksgrenze muss mindestens 1,0 m betragen.

## 7 Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

Die Vermeidungsmaßnahmen gelten flächendeckend für den gesamten Geltungsbereich.

### 7.1 V 1: Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldfreimachung (Gehölzfällungen) sowie Bodenarbeiten (Oberboden abtragen, etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutsaison der Vögel zulässig. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, gilt zusätzlich V 2.

### 7.2 V 2: Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer

Sollten die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, so ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von ggf. Positiv-/Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) durchzuführen. Dabei ist die Fläche auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehölzbrütender Vogel- oder Fledermausarten abzusuchen. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Boden-/Fällarbeiten bis zu deren Bruten-de/Aufzuchtende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden. Sollten im Rahmen der Baubegleitung höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermäuse, welche ggf. Baumhöhlen als Wochenstube nutzen, vorgefunden werden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Boden-/Fällarbeiten bis zu deren Brutende/Aufzucht-ende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel/Jungtiere (Entwöhnung) abgewartet werden.

### 7.3 V 3: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung einer schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere

Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes für bspw. Fledermäuse in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700K) zu verwenden. Empfehlenswert ist zudem eine angemessene Bepflanzung sowie (nach unten) gerichtete Lampen (z.B. LEDs oder abgeschirmte Leuchten), die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzt (vgl. z.B. „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020)).

### 7.4 V 4: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen

Um ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel an Glasfassaden zu vermeiden, sollten Glasscheiben mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15% verwendet oder Glasscheiben mit einer speziellen Rasterfolie beklebt oder mit flächig aufgedruckten Strukturen versehen werden. Zusätzlich sollte auf klassische Über-Eck-Situationen verzichtet werden. Unterteilte Glasscheiben sollten eine maximale Fläche von 2,50 m<sup>2</sup> aufweisen (vgl. "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach).

- 7.5 V 5: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingänge etc. durch Kleintier-Schutzgitter bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).

## **8 Gestaltungsfestsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

### 8.1 Dachformen, Dachneigungen

- 8.1.1 Für das Hauptgebäude sind die Dachformen Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 25° bis 45° und Flachdach (FD) mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.
- 8.1.2 Bei Satteldächern sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zulässig.
- 8.1.3 Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

### 8.2 Dachaufbauten

- 8.2.1 Dachgauben sind nur bei Hauptgebäuden auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.
- 8.2.2 Die Errichtung von Dachgauben pro Dachseite ist auf max. 1/3 der gesamten Dachlänge mit einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig.
- 8.2.3 Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m von der Außenwand einzuhalten.
- 8.2.4 Der First von Dachgauben und Zwerchgiebeln muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdachs liegen. Zwerchgiebel (Standgiebel) dürfen die maximale Wandhöhe nicht überschreiten.

### 8.3 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Für Dacheindeckungen von geneigten Dächern ab 25° Dachneigung sind ausschließlich Eindeckungen in rotem, rot-braunem, grauem und anthrazitem Farbspektrum zulässig.

### III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 1 Denkmalschutz

Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung innerhalb des Plangebietes sowie im unmittelbaren Siedlungsumfeld sind nicht bekannt. Es wird 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.

#### 2 Niederschlagswasser

##### 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.

##### Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu 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- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

### **Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser**

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 Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

## **3 Grundwasserschutz**

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.

## **4 Immissionsschutz**

### 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 06:00 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.

### Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A)/Mindestabstand in Meter (m):  
45 dB(A): 4 m | 50 dB(A): 7 m | 55 dB(A): 13 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schalleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden. Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss. Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften: Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Bibertal, Hauptstraße 2, 89346 Bibertal, 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, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin).

## **5 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](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.

## **6 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.

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 § 12 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**

Die Einbeziehungssatzung „Flur-Nrn. 82 und 86“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Haldenwang, den .....

.....  
*Erste Bürgermeisterin*

*(Siegel)*