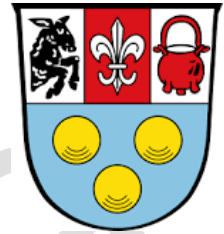

GEMEINDE HALDENWANG



Landkreis Günzburg

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGS- PLAN

„Gewerbegebiet östlich der St 2025 – Nr. 1“
(Fl.Nr. 577, 577/1, Gemarkung Haldenwang)

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

VORABZUG vom 06.10.2025

Fassung vom 15.10.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung Otto-Lindenmeyer-Str. 15

86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 25045
Bearbeitung: SK

INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	5
§ 4 Ver- und Entsorgung	5
§ 5 Grünordnung	6
§ 6 Boden- und Grundwasserschutz	7
§ 7 Abgrabungen und Aufschüttungen	7
§ 8 Ausgleichsmaßnahmen	7
§ 9 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	7
§ 10 Gestaltungsfestsetzungen	9
§ 11 Inkrafttreten	10
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
1. Bepflanzung	11
2. Wasserwirtschaft	12
3. Immissionsschutz	13
4. Wärmepumpen-Systeme	15
5. Denkmalschutz	15
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	16
7. Überwachung	17
8. Bußgeldvorschrift	17
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	18

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Haldenwang erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich der St 2025 – Nr. 1“ als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 15.10.2025 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

B) Planzeichnung in der Fassung vom 15.10.2025 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

C) Vorhaben- und Erschließungsplan vom 15.10.2025

Beigefügt sind:

- D) Begründung
- Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung, Das Grünstudio – Andreas Schöfer, in der Fassung vom 06.10.2025
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich der St 2025 – Nr. 1“ in Haldenwang: BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Bezeichnung: LA25-165-G01-01, vom 30.09.2025

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Gewerbegebiet (GE)

1. Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
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
 - c) Anlagen für sportliche Zwecke
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
4. Nicht zulässig sind:
 - a) Tankstellen
 - b) Vergnügungsstätten

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Grundfläche (GR)

1. Für die Grundfläche (GR) von Gebäuden im jeweiligen Baufeld 1 und 2 gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höchstwerte von max. 350 m² für das Baufeld 1 und von max. 1.050 m² für das Baufeld 2.
2. Die maximal zulässige GR nach Nr. 1 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von maximal 4.200 m² überschritten werden.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

1. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Die OK FFB des Erdgeschosses wird für Baufeld

- 1 auf 458,70 m ü. NHN und für Baufeld 2 auf 457,20 m ü. NHN festgesetzt. Von diesen Höhen darf um +/- 0,3 m abgewichen werden.
2. Für das Baufeld 1 wird die max. zulässige Traufhöhe (TH) auf 7,50 und die max. zulässige Firsthöhe (FH) auf 10,50 m festgesetzt.
 3. Für das Baufeld 2 wird die max. zulässige Traufhöhe (TH) auf 6,0 und die max. zulässige Firsthöhe (FH) auf 8,50 m festgesetzt.
 4. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika.
- (3) Vollgeschosse
1. Im Baufeld 1 sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig.
 2. Im Baufeld 2 ist maximal ein Vollgeschoss (I) zulässig.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

- (1) Bauweise
Es gilt die offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs.2 BauNVO.
- (2) Überbaubare Grundstücksflächen
 1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Diese dürfen durch Balkone und Terrassen überschritten werden. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die Baugrenze zudem um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden.
 2. Garagen, Carports, Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind überall auf dem Grundstück, auch außerhalb der Baugrenzen, zulässig.
- (3) Abstandsflächen, Abstandsregelung
 1. Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 VER- UND ENTSORGUNG

- (1) Ver- und Entsorgungsleitungen
Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

(2) Abfall- und Abwasserbeseitigung**1. Häusliches Schmutzwasser**

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) vorzusehen.

§ 5 GRÜNORDNUNG

(1) Private Grundstücksfläche

1. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.

2. Pro angefangene 750 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, vorwiegend heimischer Baum der II. Wuchsklasse oder Obstbaum zu pflanzen. Es sind vorzugsweise die vorgeschlagenen Bäume laut Artenliste (unter textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen) zu verwenden.

(2) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1. Es ist eine ein- bis zweireihige Strauchpflanzung bestehend aus heimischen Sträuchern gem. Artenliste auszuführen. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf 1,50 m bis 2 m betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander zu pflanzen.

2. Mindestpflanzqualität Sträucher , h= 60 – 100 cm

3. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer Wiesensaatgutmischung anzusäen.

(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

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

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.

§ 6 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m² sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

§ 7 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen (Verhältnis Höhe : Breite max. 1 : 1,5) auszugleichen. Alternativ können Stützmauern errichtet werden.

§ 8 AUSGLEICHSMABNAHMEN

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 13.728 Wertpunkte (WP) bereitzustellen.

Hinweis: Lage und Maßnahmen werden noch konkretisiert.

§ 9 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

- (1) Maßnahmen zur Vermeidung

1. Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldfreimachung und Bodenarbeiten (Oberboden abschieben etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang November bis Mitte Februar) vor Beginn der Brutsaison der Vögel, bzw. vor/nach einer ggf. erfolgenden Wanderung von Amphibien zulässig. Falls die Bauarbeiten außerhalb der Winterruhe beginnen, gilt zusätzlich § 9(1) 2.

2. Vermeidungsmaßnahmen bei Beginn der Bauarbeiten im Sommer

Sollten die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, so sind im Vorfeld, zum Ausschluss der Betroffenheit bodenbrütender Feldvögel, Vergrämungsmaßnahmen (z. B. durch Stangen mit Flatterband) durchzuführen. Diese sind im Zeitraum Januar/Februar aufzustellen. Alternativ zu V2 kann auch eine ökologische Baubegleitung, unmittelbar vor Beginn der Baufeldfreimachung, eine abschließende Kontrolle auf evtl. Anwesenheit zu schützende Arten durchführen. Die Ergebnisse sind durch eine fachkundige Person zu dokumentieren (Positiv-/Negativnachweise besonders geschützter Arten (Vögel) Arten). Dabei ist die Fläche auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bodenbrütender Feldvögel abzusuchen. Werden bereits brütende Vögel gefunden, muss bis zu deren Brutende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden. Die ökologische Baubegleitung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3. Lebensraumbereiche mit einem Reptilienschutzzaun abzugrenzen

Dieser ist bis spätestens Ende Februar entlang der Böschungen und des Gehölzbewuchses um den Bach aufzustellen, um ggf. erfolgreiche Einwanderungen der Art auf das Baufeld zu verhindern. Der Zaun ist ca. 10-15 cm in den Boden einzugraben. Letztendlich muss er min. noch 40 cm über das Anschlussgelände herausragen.

Auf der Seite der verbliebenen Lebensräume ist ein ca. 50 cm breiter Streifen vegetationsfrei zu halten, um ein Überklettern in die Eingriffsbereiche, anhand überhängender Vegetation, zu vermeiden. Um ein Überwinden des Schutzzaunes aus den Eingriffsbereichen heraus weiterhin zu ermöglichen, sind in ca. 10 m Abstand, entlang des gesamten Zaunes, auf der Seite der Eingriffsbereiche Übersteighilfen trapezförmig anzuschütten (bspw. aus Sand, Kies und Erde) und der Sukzession zu überlassen. Beobachtungen bestätigen, dass gut konstruierte Überstieghilfen mit wenig Herstellungsaufwand von mehreren Kleintieren, inklusive Reptilien, genutzt werden. Dies ist besonders mit Bedacht auf evtl. ziehende Amphibien unbedingt notwendig. Die Zäune sind über den gesamten Vorhabenszeitraum (vorgezogene Artenschutzmaßnahmen bis Bauende) instand zu halten.

Eine regelmäßige Kontrolle durch die ÖBB (Ökologische Baubegleitung) und ggf. notwendige Instandhaltung ist unabdingbar.

4. Wandermöglichkeit für Amphibien und Kleinsäuger langfristig ermöglichen

Aufgrund ungeklärter Zugverhältnisse von Amphibien durch das Eingriffsgelände ist dieses während der Bauphase sowie zukünftigen Betriebszeit frei von unüberwindbaren Barrieren zu halten. Hierzu sind Einfriedungen nur sockellos und mit min. 15 cm Abstand des Zauns zum Boden herzustellen.

5. Verhinderung von „Fallen“ für Amphibien

Hierbei sind im Wesentlichen feinmaschige Abdeckungen von z.B. Lichtschächten und Schächten allgemein gemeint. Die Maschenweite ist dabei so zu wählen, dass auch junge, noch kleine Amphibien nicht hindurch fallen können.

6. Maßnahmen gegen Vogelschlag:

Um die Gefahr des Vogelschlags ziehender, nicht nur saP-relevanter Vogelarten zu reduzieren, sind größere Glasfassaden mit geeigneten Schutzmaßnahmen dagegen auszurichten. Dies gilt um so mehr bei Verglasungen, die eine Durchflugmöglichkeit suggerieren, wie z.B. um Ecken bzw. allseits umglaste Räume.

Dies gelingt z.B. durch Strukturglas, großformatige Kleber (die weitläufig bekannten „Krähenaufkleber“ funktionieren i.d.R. nicht). Geeignete Systeme sind spätestens im Rahmen der Bauantragstellung zu benennen.

Vogelschutzmarkierungen weisen sehr unterschiedliche Deckungsgrade auf. Es gibt bereits hochwirksame Muster, die das Glas nur zu ca. einem Prozent bedecken und von innen schwarz beschichtet sind, sodass die Folie auf der Glasscheibe von innen kaum wahrgenommen wird (z.B. dünnen Streifen oder Punkte). Besonders große Glasfronten kommen häufig an Zweckgebäuden zum Einsatz. Da sich die meisten Menschen dort nicht allzu lang aufhalten, dauert die Einschränkung des Blickfelds nur für kurze Zeit an.

Vogelschutzmarkierungen können aber auch ästhetisch ansprechend wirken. Für das heimische Fenster können Farben und Formen gewählt werden, die zu den eigenen Vorlieben und dem Umfeld passen.

(2) Maßnahmen zur Kompensation

Sollte trotz der genannten Vermeidungsmaßnahmen das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht ausgeschlossen werden können, wird nach Rechtsprechung ggf. eine Ausnahmegenehmigung notwendig. Im Rahmen dieses Ausnahmeverfahrens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wird überprüft, ob ansonsten auch fachlich geeignete kompensatorische Maßnahmen (FCS-Maßnahmen) in Betracht kommen.

§ 10 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Für das Baufeld 1 sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 6° bis 15° zulässig.
2. Für das Baufeld 2 sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 8° zulässig.
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.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Die Gebäude sind mit einer Holzverschalung oder einem Außenputz zu versehen.
2. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

(3) Dachbegrünung

Die Pultdächer des Baufeldes 1 sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

(4) Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen so anzuordnen, dass sie die Attika des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

(5) Werbeanlagen

1. Nicht zulässig sind:

- a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtworbeanlagen,
- b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
- c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
- d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

§ 11 INKRAFTTRETEN

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich der St 2025 – Nr. 1“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BEPFLANZUNG

1.1 Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

Bäume II. Wuchsklasse

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

- | | |
|---------------------------|---------------|
| – <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarz-Erle |
| – <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| – <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche |
| – <i>Sorbus domestica</i> | Speierling |

Obstbäume

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

- | | |
|---------------------------------|---|
| – <i>Malus domestica spec.</i> | Apfel, regionaltypische Sorten |
| – <i>Prunus avium spec.</i> | Kirsche, regionaltypische Sorten |
| – <i>Prunus domestica spec.</i> | Pflaume, Zwetschge, regionaltypische Sorten |
| – <i>Pyrus communis spec.</i> | Birne, regionaltypische Sorten |

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

- | | |
|------------------------------|--------------------------|
| – <i>Berberis vulgaris</i> | Berberitze |
| – <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| – <i>Cornus sanguinea</i> | Roter Hartriegel |
| – <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| – <i>Crataegus laevigata</i> | Zweiggriffliger Weißdorn |
| – <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| – <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen |
| – <i>Frangula alnus</i> | Faulbaum |
| – <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| – <i>Lonicera xylosteum</i> | Heckenkirsche |
| – <i>Prunus spinosa</i> | Schlehdorn |
| – <i>Rhamnus cathartica</i> | Kreuzdorn |
| – <i>Rosa canina</i> | Hunds-Rose |
| – <i>Rosa rubiginosa</i> | Wein-Rose |
| – <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| – <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |

1.2 Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen

Eigentümer eines Grundstücks kann gem. Art. 47 AGBGB verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück Bäume, Sträucher, Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in keiner geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in keiner geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind gem. Art. 48 AGBGB, bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (wenn wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde). Die Einhaltung des Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

2. WASSERWIRTSCHAFT

2.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von 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-138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von 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.

2.2 Grundwasser

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

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen

oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

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 Bau-wasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten 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.

2.3 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 Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Schalltechnische Untersuchung

Folgende Normen, Richtlinien und technischen Regelwerke sind bei der Auslegung, spätestens aber mit dem bekanntgemachten Bebauungsplan, zur Einsicht bereitzuhalten:

- DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung", Ausgabe Juli 2023
- DIN 18005 Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Ausgabe Juli 2023

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und technische Regelwerke

Alle Normen, Richtlinien und technischen Regelwerke können bei der Gemeinde Haldenwang ...wann... und ...wo... zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig

gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der DIN Media GmbH zu beziehen (DIN Media GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin). Die genannten Normen, Richtlinien und technischen Regelwerke können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Hinweise

Bei der Neuerrichtung und Änderung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist auf einen ausreichenden Schallschutz zu achten.

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist online zu beziehen bei der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) unter folgendem Link <https://www.laiimmissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html> („Physikalische Einwirkungen“), oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

3.2 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 Lärmbelästigung - 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. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

3.3 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Gewerbegebiet eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 1 m
- 50 dB(A): 2 m
- 55 dB(A): 4 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel 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.

4. 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.

5. DENKMALSCHUTZ

5.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit 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.

Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

6.2 Bodenbelastungen

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.

Öffentliche Stellen sowie in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannte Personen müssen Erkenntnisse oder Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde melden (Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

6.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. 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 Böden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes

Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

7. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Haldenwang überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

8. BUßGELDVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

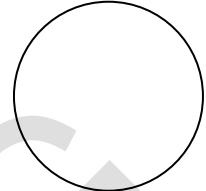
Ausgefertigt

Gemeinde Haldenwang

Haldenwang, den

.....

Doris Egger, Erste Bürgermeisterin



(Siegel)

In Kraft getreten

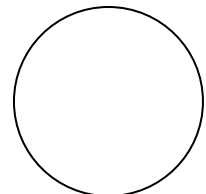
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet östlich der St 2025 – Nr. 1“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Haldenwang

Haldenwang, den

.....

Doris Egger, Erste Bürgermeisterin



(Siegel)