
STADT WERTINGEN



Landkreis Dillingen an der Donau

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ im Ortsteil Geratshofen

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 10.07.2024

OPLA

**BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG**

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 23066
Bearbeitung: CMR

INHALTSVERZEICHNIS

A)	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1	Inhalt des Bebauungsplanes	4
§ 2	Festsetzungen durch Planzeichen	4
§ 3	Festsetzungen durch text	4
§ 4	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (Artenschutz)	6
§ 5	Inkrafttreten	10
	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
1.	Artenschutz.....	11
2.	Wasserwirtschaft	12
3.	landwirtschaftliche Immissionen	13
4.	Wärmepumpen-Systeme	13
5.	Bodendenkmäler.....	14
6.	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	14
7.	Überwachung	15
8.	Bußgeldvorschrift	15

PRÄAMBEL

Die Stadt Wertingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) 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 Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) 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, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) 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, folgende

1. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 10.07.2024 mit:

- Teilräuml. Geltungsbereich 1, Teilräuml. Geltungsbereich 2, Teilräuml. Geltungsbereich 3 im M 1 : 1 000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 10.07.2024 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit Umweltbericht D) in der Fassung vom 10.07.2024
- Untersuchung der schalltechnischen Belange (Gewerbelärm) zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Industrie- und Gewerbepark Geratshofen" der Stadt Wertingen: BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, vom 13.12.2023
- Konkretisierung Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben 1. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ von Dr. Hermann Stickroth, Augsburg, 26.06.2024

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

- (1) Die 1. Änderung des Bebauungsplans ersetzt in ihrem Geltungsbereich ausschließlich die nachfolgend genannten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ (i. d. F. v. 29.07.2015) durch Planzeichen und durch Text.
- (2) Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ (i. d. F. v. 29.07.2015) gelten weiterhin.

§ 2 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- (1) Die Festsetzungen durch Planzeichen sind dem zeichnerischen Teil angefügt.
- (2) Die Inhalte der teilräumlichen Geltungsbereiche 1 bis 3 ersetzen die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ (i. d. F. v. 29.07.2015).

§ 3 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- (1) Industriegebiete
- Betroffen von den textlichen Festsetzungen ist ausschließlich Nr. 2 Absatz 2.3 des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ (i. d. F. v. 29.07.2015).
1. Teilräumlicher Geltungsbereich 1
- Für den Bereich I.II des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ (i. d. F. v. 29.07.2015) ist für folgende Gebiete die maximal zulässige Gesamthöhe neu festgesetzt:

Gebietsbezeichnung	Maximal zulässige Gesamthöhe	Bisher gültige Festsetzung des Bebauungsplans i. d. F. v. 29.07.2015
I.II GI 5	32,00 m	12,00 m

2. Teilräumlicher Geltungsbereich 2

Für den Bereich I.I des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ (i. d. F. v. 29.07.2015) ist für folgende Gebiete die maximal zulässige Gesamthöhe neu festgesetzt:

Gebietsbezeichnung	Maximal zulässige Gesamthöhe	Bisher gültige Festsetzung des Bebauungsplans i. d. F. v. 29.07.2015
I.I GI 13	20,00 m	10,00 m
I.I GI 14	15,50 m	10,00 m
I.I GI 14-2	15,50 m	10,00 m

3. Teilräumlicher Geltungsbereich 3

Für den Bereich III des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ (i. d. F. v. 29.07.2015) ist für folgende Gebiete die maximal zulässige Gesamthöhe neu festgesetzt:

Gebietsbezeichnung	Maximal zulässige Gesamthöhe	Bisher gültige Festsetzung des Bebauungsplans i. d. F. v. 29.07.2015
III GI 3	13,00 m	10,00 m

(2) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)

1. Die für den Eingriff heranzuziehenden Ausgleichsflächen befinden sich auf den Flurstücken Fl. Nr. 416, 417/4 (TF), 417 (TF), 414 (TF), 413(TF), 412 (TF), 411 (TF), 415 (TF), 398 (TF) und 399 (TF), Gemarkung Gottmannshofen und Gemarkung Hettlingen Fl. Nr. 105 (TF), 108 (TF), Stadt Wertingen. Die Flächen der angeführten Flurnummern umfassen nach dem Bebauungsplan i. d. F. v. 29.07.2015 etwa 48.546 m².
2. Von § 4 Abs.2 Nr. 1 sind bereits 20.345 m² als Ausgleich dem Bebauungsplan i. d. F. v. 29.07.2015 zugeordnet. 9.315 m² sind der 1. Änderung des Bebauungsplans neu zuzuordnen.
3. Von den oben genannten 48.546 m² werden 5.140 m² entzogen, welche auf Fl. Nr.105/1 mit einer Größe von 5.200 m² zu ersetzen sind.

Das Entwicklungsziel sowie die Herstellungsmaßnahmen auf Fl. Nr.105/1 entsprechen dem Bebauungsplan „2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ (siehe Satzung Pkt. 10.3).

- (3) Stellplätze und bauliche Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

§ 4 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT (ARTENSCHUTZ)

Hinweis:

Die festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in der Fassung vom 24.06.2024 (Dr. Hermann Stickroth, Augsburg) abgeleitet.

(1) Maßnahmen zur Vermeidung

1. Baumrodungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden, also nicht im Zeitraum vom 1.3. bis zum 30.9 eines Jahres; für einen abweichenden Termin bedarf es der Genehmigung der zuständigen UNB. Die Arbeiten müssen in Gegenwart eines Fledermausexperten durchgeführt werden, der die Stämme (und ggf. Nistkästen) auf die Anwesenheit von Fledermäusen kontrolliert und diese ggf. rettet.
2. Die Entfernung der für Fledermäuse relevanten Bäume ist nur im Oktober, nach einer Kontrolle eines Fledermausexperten durchzuführen.
3. Die Abräumung der Baufelder ist außerhalb der Brutzeit der Vögel, also nicht in der Zeit von 1. März bis 31. August, oder unmittelbar nach Ernte durchzuführen.
4. Die Abräumung der Baufelder auf Flächen von Feldlerchen darf nicht in der Zeit vom 15. März bis 15. Juli erfolgen.
5. Das Eidechsenhabitat im Geltungsbereich darf erst verändert und überformt werden, wenn für die Eidechsen ein Ersatzhabitat zur Verfügung steht und diese dorthin umgesiedelt wurden.
6. Die initialen Erdarbeiten im Bereich des Eidechsenvorkommens dürfen nur außerhalb der Winterruhe durchgeführt werden (Mitte April bis Mitte September).
7. Die zur Erhaltung festgelegten Gehölzbestände sind während der Bauzeit nach DIN 18920 zu schützen (einschließlich des Wurzelraums).
8. Für Außenbeleuchtungen sind UV-arme, voll abgeschirmte, nach unten abstrahlende Leuchten zu verwenden. Es sind nur Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen zu verwenden, daher nur bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1800 bis maximal 3000 Kelvin.

9. Vor der Abräumung im Bereich des Zauneidechsen-Vorkommens sind die dort lebenden Eidechsen durch einen (Reptilien-)Experten einzufangen und in ein Ersatzhabitat im Zeitraum zwischen Mitte April und Mitte September umzusiedeln; hierfür bedarf es der Genehmigung durch die Naturschutzbehörden.
10. Vor Baubeginn ist entlang der Baugrenzen in kritischen Bereichen unter Anleitung der Ökologischen Baubegleitung für die Dauer der Bauarbeiten ein Reptilienschutzzaun zu errichten.
11. Auf den Grundstücken Fl.Nr. 548, 549, 549/3 und 550 sind Bauarbeiten, Befahrung und Begehung nur in der Zeit von Ende August bis Mitte Mai eines Jahres zulässig, sofern dort die Bienenfresser brüten. Dies ist durch einen Experten zu prüfen. Die Feldbestellung ist weiter möglich.

Hinweise:

- *Bei den Planungen ist in angemessener Art und Weise die Kollisionsproblematik an Glasfronten stark spiegelnde Flächen oder durchsichtige Übergänge zu berücksichtigen.*
- *Die DIN 18920 kann zu den üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Stadt Wertingen zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die DIN 18920 ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und kann bei der Beuth-Verlag GmbH (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin) bezogen werden.*
- *Wartung der Kästen (Reinigung, ggf. Ersatz) durch eigenes Personal oder Werkbeaufträge in einem zweijährigen Turnus, gesichert über mindestens fünfzehn Jahre hinweg.*
- *Auf der Fläche der Sandgrube an der Laugnastraße sind Befahrung, Begehung, Bauarbeiten, Abgrabungen und Verfüllungen nicht zulässig.*
- *Das Zauneidechsen-Vorkommen im extensiven Wiesensaum des Feldweges nördlich des Planungsgebietes ist zu erhalten und zu schützen. Es liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Planungsgebietes. Es darf nicht befahren und nicht zur Ablage von Baumaterialien verwendet werden. Zur Sandgrube hin ist ein Grenzabstand von mindestens 5 m einzuhalten. Der Grenzbereich darf nicht mit schweren Maschinen befahren werden. Die Grenze ist durch einen unbeweglichen Bauzaun zu sichern.*
- *In der sensiblen Zeit von Mitte Mai bis Ende August, insbesondere in der Phase des Röhrenbauens, muss der Umkreis um die Brutwand vor menschlichen Störungen gesichert werden Verfüllungen.*
- *Sperrung der Sandgrube ab der Laugnastraße (i.e. 200 m), keine Befahrung und Begehung, keine Bauarbeiten, Abgrabungen und Verfüllungen (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans).*

(2) Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität

1. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden, soweit diese nicht eindeutig innerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet werden können, außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans realisiert und in einem städtebaulichen Ausführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verbindlich geregelt (§ 1a Abs. 3 S. 4 BauGB).
2. Für jeden zu fällenden Baum mit einem Stammdurchmesser von mehr als 25 cm sind vor dem Eingriff 3 Fledermauskästen sowie 2 Vogelnistkästen jeweils unterschiedlicher Bauart im Umfeld anzubringen. (1a) Fledermauskästen: 1 wintertauglicher Großkasten, 1 Rundkasten, 1 Flachkasten usw. von vorne. (1b) Vogelnistkästen, je nach Anzahl in dieser Reihenfolge: 1 Nistkasten mit Doppelloch, 1 Nistkasten für kleine Meisen, 1 Nistkasten mit Doppelloch, 1 Starenkasten, 1 Nistkasten für große Meisen, 1 Halbhöhle usw. von vorne.
3. Es ist ein Ersatzhabitat von 4.500 m² innerhalb der Flurnummer 974 der Gemeinde Wertingen, Gemarkung Hohenreichen für die Zauneidechse wie folgt herzustellen:
 - lückige Vegetation mit Rohbodenabschnitten (ca. 50% der Fläche, kiesig-sandiges Substrat). Je nach Ausgangssituation ist Oberboden mit zu dichter Vegetation partiell abzutragen oder Rohboden auf 50% der Fläche mit einer dünnen Humusschicht (max. 5 cm) zu überdecken und mit magerer Wiesenvegetation einzusäen;
 - Freihaltung von übermäßiger Gehölzsukzession.
 - Herstellung von 15 Eidechsenquartieren als kombinierter Holz-Stein-Haufen aus Totholz/Wurzelstöcken (bis 1 m in den Untergrund) und Steinen (Körnung 10 - 30 cm); die Holz-Stein-Haufen werden auf der Nordseite zur Hälfte mit Aushub abgedeckt; auf der Südseite wird ein Sandbett angelegt (grabfähiges, nährstoffarmes Substrat).
4. Feldlerche
Für die Feldlerchen ist ein Ersatzhabitat von 1,5 ha (oder in Teilflächen von mindestens 0,5 ha) Ackerbrache mit integriertem Blühstreifen innerhalb der Flurnummer 568 Gemarkung Gottmannshofen wie folgt herzustellen:
 - Breite bei streifiger Umsetzung der Maßnahme mindestens 15 m, und mindestens 100 m lang;
 - Brache: Blühstreifen im Verhältnis ca. 50 : 50;
 - Abstand zu Vertikalstrukturen: Einzelbäume/Hecken > 50 m, Baumreihen/Feldgehölze (1-3 ha) >120 m, geschlossenen Gehölzkulissen >160 m, Mittel-/Hochspannungsfreileitungen >100 m, je nach Ausführung bis zu 200 m
 - Abstand zu Straßen: >100 m, bei mittleren und hohen bei Verkehrsbelastungen bis 500 m.

- Ersteinsaat der Blühstreifen mit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation; reduzierte Saatgutmenge (ca. 50% der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen belassen; mind. 2-3 Jahre auf derselben Fläche, in dieser Zeit keine Mahd, keine Bodenbearbeitung, kein Dünger- und PSM-Einsatz, keine mechanische Unkrautbekämpfung;
- jährliches Grubbern der (selbstbegrünenden) Brache, kein Dünger- und PSM-Einsatz, keine mechanische Unkrautbekämpfung;
- alle 2-3 Jahre Wechsel von Brache und Blühstreifen; beim Wechsel wird der Blühstreifen umgepflügt und die Brache nicht bearbeitet, um Winterdeckung zu gewährleisten, Neueinsaat nur erforderlich bei geringem Blühpflanzen-Aufkommen in der vormalig selbstbegrünenden Brache;
- Umbruch zu Brache, Grubbern und Neueinsaat nicht in der Zeit vom 15.3. bis 15.7. eines Jahres, bei Umbruch im Herbst: Grubbern der Fläche bis 15.3.; der Zeitpunkt der Bearbeitung ist hinsichtlich des Aufkommens von aggressiven „Unkräutern“ (Disteln, Schilf) zu optimieren.

5. Rebhuhn

Für die Rebhühner ist ein Ersatzhabitat von 1,0 ha (oder in Teilflächen von mindestens 0,5 ha) als Getreideanbau mit doppeltem Saatreihenabstand und anschließendem Ernteverzicht angrenzend an die oben festgesetzte Ackerbrache mit integrierten Blühstreifen innerhalb der Flurnummer 568 Gemarkung Gottmannshofen wie folgt herzustellen:

Getreideanbau mit doppeltem Saatreihenabstand und anschließendem Ernteverzicht:

- mindestens 15 m breit und mindestens 100 m lang
- Ersteinsaat der Brachestreifen mit einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation; reduzierte Saatgutmenge (ca. 50% der regulären Saatgutmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen belassen;

Für die Gesamtfläche gilt:

- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel;
- keine mechanische Unkrautbekämpfung vom 15.3. bis 31.7. d. Jahres;
- Umbruch zur Brache, Grubbern und Neueinsaat nicht in der Zeit vom 15.3. bis 15.7. eines Jahres, bei Umbruch im Herbst: Grubbern der Fläche bis 15.3.; der Zeitpunkt der Bearbeitung ist hinsichtlich des Aufkommens von aggressiven „Unkräutern“ (Disteln, Schilf) zu optimieren.

Hinweise

Nistkästen sind durch eigenes Personal oder Werkbeauftragte in einem zweijährigen Turnus zu warten, über mindestens fünfzehn Jahre hinweg.

(3) Maßnahmen zur Kompensation

Für entfallene Bäume sind Ersatzpflanzung im Verhältnis 2:1 vorzunehmen.

(4) Umweltbaubegleitung

Für die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen gemäß § 4 (1) bis (3) dieser Satzung ist, in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde, zwingend eine fachlich qualifizierte Umweltbaubegleitung durchzuführen.

§ 5 INKRAFTTRETEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Industrie- und Gewerbepark Geratshofen“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Wertingen

Wertingen, den 29.08.2024.....



Willy Lehmeier, Erster Bürgermeister



TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. ARTENSCHUTZ

Folgende artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) in der Fassung vom 24.06.2024 (Dr. Hermann Stickroth, Augsburg) abgeleitet.

1.1 Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes

Folgende Kompensationsmaßnahmen zur Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes werden durchgeführt, dass es zu keiner nachhaltigen Verschlechterung des derzeit günstigen Erhaltungszustandes der Populationen oder keiner weiteren Verschlechterung des jetzigen ungünstigen Erhaltungszustandes der Populationen oder keiner Behinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der Populationen kommt, wenn eine Ausnahme nach § 43 Abs. 8 BNatSchG i.V.m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL gewährt wird. Die Gewährung einer Ausnahme erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- FCS-1: In Gemeindegebiet von Wertingen, möglichst im Ortsteil Geratshofen, werden 3 Bäumen mit Stammdurchmessern von mehr als 30 cm als Biotopbäume für Fledermäuse festgesetzt und dauerhaft gesichert. Die Auswahl erfolgt in Absprache mit einem Fledermausexperten und den Naturschutzbehörden. Dabei sind die Belange der Verkehrssicherheit ausreichend zu berücksichtigen, d.h. die Bäume sind so zu wählen, dass sie auch bei Alterung keine Gefährdung der Verkehrssicherheit darstellen können. Wenn ein Baum abgeht, ist ein anderer Baum festzusetzen. **Diese Maßnahme entfällt, wenn kein für Fledermäuse relevanter Baum gefällt wird.**
- FCS-2 wie CEF-6; **diese Maßnahme entfällt, wenn CEF-6 im räumlichen (innerhalb des Gemeindegebiets) und zeitlichen Zusammenhang mit der bestehenden Population bereitgestellt wird.**
- FCS-3 wie CEF-7; **diese Maßnahme entfällt, wenn CEF-7 im räumlichen (innerhalb des Gemeindegebiets) und zeitlichen Zusammenhang mit der bestehenden Population bereitgestellt wird.**
- FCS-4 wie CEF-8; **diese Maßnahme entfällt, wenn CEF-8 im räumlichen (innerhalb des Gemeindegebiets) und zeitlichen Zusammenhang mit der bestehenden Population bereitgestellt wird.**

1.2 Rodung

Durch die mögliche teilweise Rodung an der Böschung nördlich des teilräumlichen Geltungsbereichs 2 können artenschutzrechtliche Betroffenheiten ausgelöst werden, die zwar durch den rechtskräftigen Bebauungsplan abgesichert sind, durch diese Änderung aber mit geringem Aufwand ausgeglichen werden können. Möglicherweise wird durch die Bebauung eine Leitlinie für Fledermäuse unterbrochen („Störungsverbot“). Auch Arten wie Gelbspötter, Klappergrasmücke und Turteltaube können wichtiges Bruthabitat verlieren („Schädigungsverbot“) und beeinträchtigt werden. Die geplante Bepflanzung an der Südseite des teilräumlichen Geltungsbereichs 2 sollte daher als strukturreicher Gehölzstreifen aus Bäumen und Gebüsch

angelegt werden, damit eine neue Leitlinie für Fledermäuse geschaffen wird. Der Gehölztreifen sollte aber nicht zu einförmig aus Bäumen bestehen, sondern eher die Elemente von Hecken und Gebüschgruppen mit eingestreuten Obstbäumen, Bäumen oder Baumgruppen kombinieren.

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 „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 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 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. LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

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.

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. BODENDENKMÄLER

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.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

Sollten bei Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund Auffüllungen, Altablagerungen, kontaminiertes Erdreich o.Ä. festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise zu verständigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 12 Abs. 2 BayBodSchG). Bis zur Entscheidung dürfen die Arbeiten nicht fortgeführt werden.

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.

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 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.

7. ÜBERWACHUNG

Die Stadt Wertingen 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).