



Projekt-Nr. 4922-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Gewerbegebiet an der Leipheimer
Straße – Paketverteilzentrum Ech-
lishausen“

Gemeinde Bibertal



Teil B: Textliche Festsetzungen

Entwurf i. d. F. vom 12. September 2023



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
II.	Textliche Festsetzungen	5
1	Art der baulichen Nutzung	5
2	Maß der baulichen Nutzung	5
3	Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen	6
4	Gestaltungsfestsetzungen	6
5	Verkehrsflächen	7
6	Ver- und Entsorgung, Erschließung	8
7	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	8
8	Ausgleichsmaßnahmen	9
9	Immissionsschutz	9
10	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	10
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	12
1	Arten- und Pflanzliste	12
2	Denkmalschutz	13
3	Niederschlagswasser	14
4	Grundwasserschutz	15
5	Immissionsschutz	15
6	Wärmepumpen-Systeme	16
7	Artenschutz	16
8	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	17
9	Ausgleichsfläche	18
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	19

Präambel

Die Gemeinde Bibertal, Landkreis Günzburg, erlässt aufgrund des § 2, des § 9, des § 10 und des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Leipheimer Straße – Paketverteilzentrum Echlshausen“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Leipheimer Straße – Paketverteilzentrum Echlshausen“, Gemeinde Bibertal 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 TT. Monat 2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Leipheimer Straße - Paketverteilzentrum Echlshausen“, Gemeinde Bibertal bilden. Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom TT. Monat 2023 liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Leipheimer Straße – Paketverteilzentrum Echlshausen“, Gemeinde Bibertal bei.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Leipheimer Straße – Paketverteilzentrum Echlshausen“, Gemeinde Bibertal wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil D) ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Leipheimer Straße – Paketverteilzentrum Echlshausen“, Gemeinde Bibertal wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A mit Teil B).

Folgende Gutachten werden der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Anlagen beigelegt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Leipheimer Straße, Echlishausen“ (saP), Sieber Consult GmbH vom 3. April 2023 (Anlage 1)
- Schallgutachten Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Leipheimer Straße, Echlishausen“, Kling Consult GmbH, vom 28. Oktober 2022 mit redaktioneller Ergänzung (Rasterlärmkarten Nacht V1 und V2) vom 9. August 2023 (Anlage 2)
- Verkehrstechnische Untersuchung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Echlishausen – Leipheimer Straße“, Gemeinde Bibertal, Modus Consult GmbH vom 21. November 2022 (Anlage 3)
- Historische Recherche Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Leipheimer Straße, Echlishausen“, Gemeinde Bibertal, Kling Consult GmbH vom 27. September 2022 (Anlage 4)
- Baugrundgutachten Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Leipheimer Straße, Echlishausen“, Gemeinde Bibertal, Kling Consult GmbH vom 20. Januar 2023 (Anlage 5)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

- 1.1 Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Zulässig sind innerhalb des GE:
- a) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- 1.3 Nicht zulässig sind innerhalb des GE:
- a) Tankstellen
 - b) Anlagen für sportliche Zwecke
- 1.4 Die gemäß § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- 1.5 Im GE sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Herstellung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3 a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).
- 1.6 Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG, in denen gefährliche Stoffe vorgesehen oder vorhanden sind bzw. sein werden, sind gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
- Es ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 zulässig.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
- 2.2.1 Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) bei Flachdächern (FD) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.
- 2.2.2 Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z.B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, etc.) ist eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe (GH) um bis zu 3,50 m zulässig. Die Grundflächen der technisch erforderlichen Dachaufbauten müssen allseits mindestens um das Maß ihrer Gesamthöhe von der äußeren Dachkante bzw. Attika zurücktreten.

2.3 Geschossflächenzahl

Es ist eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 zulässig.

3 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

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

3.1 Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass Hauptgebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen für bauliche Anlagen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Vordächer/Überdachungen sind bis zu einer Breite von 3,0 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2.2 Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im GE innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

3.2.3 Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO

4 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

4.1 Dachformen, Dachneigungen

4.1.1 Folgende Dachform und Dachneigung ist für die baulichen Anlagen zulässig.

Flachdach (FD) 0° bis 5°

4.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

4.2.1 Grelle, reflektierende und leuchtende Materialien und Farben wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6038 sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

4.2.2 Flachdächer (FD) von Hauptgebäuden sind zu mindestens 60 % der gesamten Dachfläche mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen oder mindestens 50 % der gesamten Dachfläche von Hauptgebäuden ist mit Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien wie z. B. Photovoltaik oder Solarthermie herzustellen. Aufgeständerte Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auf begrüneten Flachdächern von Hauptgebäuden sind zulässig. Ein Mindestabstand der Photovoltaik- und Solarthermieanlagen von 0,50 m zu den Rändern der äußeren Dachhaut bzw. zur Attika ist einzuhalten.

4.3 Einfriedungen

- 4.3.1 Die Höhe der Einfriedungen ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,00 m zulässig.
- 4.3.2 Einfriedungen sind ausschließlich als Metallgitter-, Drahtgitter-, Stahlgitter- oder Stahlmattenzäune zulässig.
- 4.3.3 Einfriedungen sind durch einen Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Bodenoberfläche auszuführen.

4.4 Werbeanlagen

- 4.4.1 Werbeanlagen sind ausschließlich als unbeleuchtete, beleuchtete oder selbstleuchtende Werbeanlagen am Ort der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 4.4.2 Nicht zulässig sind blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder Lichteffekten wie z. B. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung sowie Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern.
- 4.4.3 Die Höhe der an der Gebäudefassaden angebrachten Werbeanlagen dürfen die maximale Gesamthöhe (GH), definiert durch den höchsten Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika nicht überschreiten.
- 4.4.4 Die Flächen von Werbeanlagen dürfen in der Summe mehrerer getrennter Anlagen bis maximal 15 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen.
- 4.4.5 Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

4.5 Aufschüttungen/Abgrabungen

Aufschüttungen bis zu einem Betrag von 1,2 m über Gelände sind im Bereich der Hauptgebäude zulässig. Außerhalb der Hauptgebäude sind Aufschüttungen nur zur Angleichung des Geländes an das westlich angrenzende Straßengrundstück zulässig.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Ein- und Ausfahrten zur Erschließung des GE an die Leipheimer Straße sind ausschließlich in dem gekennzeichneten Bereich zulässig.
- 5.2 Das in der Planzeichnung gekennzeichnete Sichtdreieck muss bis 0,80 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Anpflanzungen aller Art, baulichen Anlagen, Stapel, Haufen, ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen und Einfriedungen ständig freigehalten werden.

6 Ver- und Entsorgung, Erschließung

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

6.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

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

6.2 Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

6.3.1 Für das auf den einzelnen Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen sind Rückhaltemaßnahmen z. B. durch Rigo- len, Regenwasserzisternen, Rückhalteteiche etc. vorzusehen.

6.3.2 Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Planzeichen Rück- haltebecken abgegrenzten Flächen sind als Rückhalteteiche ökologisch zu gestalten.

7 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB, § 1a Abs. 2 BauGB)

7.1 Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. wassergebundene Be- läge, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial o. Ä. auszubilden. Sofern betriebliche Erfordernisse wie z. B. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen es erfor- dern, dürfen diese Flächen undurchlässig ausgebildet werden.

7.2 Private Grundstücksflächen

7.2.1 Je angefangene 500 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1 zu pflanzen. Im GE sind mindestens drei verschiedene Baumarten zu verwenden. Die festgesetzten Bäume innerhalb der ober- irdischen Stellplätze gemäß Ziffer 7.2.2, der Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Ziffer 7.3 sowie der gemäß Planzeichen zu pflanzenden Bäume sind auf die Pflanzungen je angefangene 500 m² private Grund- stücksfläche anrechenbar.

7.2.2 Je angefangene 10 oberirdische Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- /Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1 zu pflanzen.

7.2.3 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Nebenanlagen, Stellplatzflächen, Lagerflächen, Durchwegungen und Verkehrsflächen in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenflä- che, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.

7.3 Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens zweireihige Strauch- und Baumpflanzung mit einer Pflanzdichte von je 2 m² pro Gehölz zu entwickeln. Es ist ein Strauch-Baum-Verhältnis von 15:1 umzusetzen. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1.

7.4 Pflanzstandorte

7.4.1 Ein Abweichen von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen ist in geringem Umfang möglich.

7.5 Ersatzpflanzungen für zu fällende Bäume

Bei Fällung von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm, gemessen 1,0 m über dem Boden, ist auf demselben Grundstück Ersatz durch einen heimischen, standortgerechten Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten-/Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1 zu pflanzen.

7.6 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

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

7.6.2 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.

7.7 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind als Wiesenflächen zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.

8 Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Für die Kompensation des Eingriffes sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 75.983 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

8.2 Die Sicherung der Ausgleichsfläche muss durch Regelungen im Durchführungsvertrag erfolgen.

9 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

Der Beurteilungspegel der von allen Anlagen und gewerblichen Tätigkeiten (Emittenten) im GE ausgehenden Geräusche einschließlich des betriebsbezogenen Fahrverkehrs auf privaten Verkehrsflächen darf folgende Immissionsrichtwertanteile (IRW-Anteile) bzw. reduzierten Immissionsrichtwerte tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten:

Immissionsort	IRW-Anteile Tag/Nacht	Gebietscharakter	Nutzung
Leipheimer Straße 44 Nord bzw. West auf Flur-Nr. 405/4, Gmk. Echlishausen	59/49 bzw. 55/40 dB(A)	Gewerbegebiet	Betriebsleiterwohnung
GE FNP Nord, Nordwest und Nordost auf Flur-Nr. 381, Gmk. Echlishausen	59/53 dB(A)	Gewerbegebiet	Ausschließlich gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung
Leipheimer Straße 42 auf Flur-Nr. 383/1 Gmk. Echlishausen	59/44 dB(A)	Gewerbegebiet	Betriebsleiterwohnung

Als Mess- und Beurteilungsvorschrift gilt die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26. August 1998, zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)).

Zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) sind auf der südlichen Umfahrung des Paketverteilzentrums maximal 3 Fahrbewegungen von Lkw pro Stunde zulässig. Weitere Lkw müssen das Gelände entgegen der Einbahnstraßenregelung nach Norden verlassen. Fahrbewegungen des Umsetzfahrzeuges (Wiesel) im Bereich „Halle 2“ sind zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ausschließlich über die nördliche Seite des Gebäudekomplexes zulässig.

10 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

10.1 Die nachfolgend dargestellten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen gelten im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

10.2 V1 Gehölzrodungen

- Die Fällung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aktivitätszeit von Fledermäusen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

10.3 V2 Beleuchtungskonzept

- Um Beeinträchtigungen potenziell am Waldrand jagender bzw. entlangfliegender Fledermäuse zu vermeiden, ist die nach Osten sowie Norden gerichtete Beleuchtung so weit wie möglich zu reduzieren bzw. bedarfsgerecht zu steuern.
- Um das Anlocken von Insekten (und somit eine Reduktion des Nahrungsangebotes in den angrenzenden unbeleuchteten Bereichen) zu vermeiden, sind zudem insektenfreundliche Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K) 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 und somit eine Beleuchtung der Waldränder verhindert.
- Im Bebauungsplan sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper festzusetzen, eine großflächige Beleuchtung von Fassaden ist auszuschließen.

10.4 V3 Empfehlenswerte Maßnahmen für Amphibien

- Kellerschächte sind entweder dauerhaft mit engmaschigen Netzen zu bedecken (Maschenweite max. 5 mm) oder mit einem umlaufenden Sockel von mind. 20 cm Höhe über dem angrenzenden Geländeniveau oder mit einer Ausstiegshilfe (z. B. niedrigstufige Natursteinmauer) zu versehen.
- Fallenwirkungen von Entwässerungssystemen, Abwasserleitungen, Keller- und Lichtschächten sind zu vermeiden, indem (I) Schräg-, Rund- oder Flachbordsteine verwendet werden, die die Leitwirkung zum Gulli reduzieren, (II) an Hochbordsteinen Rampen angebracht werden, die ein Überklettern erlauben, (III) Gulliroste, Keller- und Lichtschachtroste mit engem Roststreben-Abstand (1,6 cm) verwendet werden oder die Roste mit engmaschigen Drahtgeflechten unterlegt werden.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Arten- und Pflanzliste

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

Bäume 1. Wuchsklasse

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

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

Bäume 2. Wuchsklasse

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

- | | |
|---------------------|---------------|
| - Sorbus torminalis | Elsbeere |
| - Sorbus domestica | Speierling |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Juglans regia | Walnussbaum |
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Prunus mahaleb | Felsenkirsche |
| - Pyrus pyraster | Holzbirne |
| - Salix caprea | Sal-Weide |

Obstbäume (regionaltypische Sorten)

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

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

Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

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

Extensive Dachbegrünung

- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| - Sedum album | Weißer Mauerpfeffer |
| - Dianthus plumarius | Federnelke |
| - Sedum floriferum | Fetthenne |
| - Hieracium pilosella | Kleines Habichtskraut |
| - Sedum hybridum | Immergrünchen |
| - Mongolen-Sedum | Weihenstephaner Gold |
| - Sedum Koeleria glauca | Schillergras |
| - Reflexum | Tripmadam |
| - Petrorhagia saxifraga | Steinnelke |
| - Sedum sexangulare | Milder Mauerpfeffer |
| - Saxifraga paniculata | Trauben-Steinbrech |
| - Dianthus carthusianorum | Karthäusernelke |
| - Saponaria ocymoides | Polsterseifenkraut |
| - Dianthus deltoides | Heidenelke |
| - Sempervivum-Hybriden | Dach-/Hauswurz |
| - Thymus serpyllum | Kriechender Thymian |

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) beizufügen.

2 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind durch Sondierungsgrabungen umfangreiche bodenarchäologische Funde nachgewiesen worden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu

beantragen ist. Die Grabungen werden durch die zuständige Denkmalschutzbehörde begleitet. Zum Schutz der Bodendenkmale erfolgt vor Ausführung des Bauvorhabens im Bereich der Verkehrsflächen eine Sicherung der Einzelfunde durch Ausgrabungen. Im Bereich der Hochbauten wird das vorhandene Gelände um ca. 120 cm aufgeschüttet, so dass die im Boden zu vermutenden archäologischen Funde vor Ort verbleiben können.

Vorsorglich 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.

3 Niederschlagswasser

3.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Im Ergebnis des erstellten Baugrundgutachtens (Kling Consult GmbH, 20. Januar 2023) kann die Planung von Versickerungsanlagen nicht empfohlen werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

3.2 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-/Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

3.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Grundsätzlich kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahn- bzw. Belagsoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

4 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.

5 Immissionsschutz

5.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Diese sind ersatzlos zu dulden. 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.

5.2 Schallschutz (Gewerbelärm)

Auf das Schallgutachten Gewerbelärm, Kling Consult GmbH, vom 28. Oktober 2022 mit redaktioneller Ergänzung vom 9. August 2023 wird hingewiesen, welches als Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist.

Sollten wesentliche Änderungen bzw. Abweichungen von der dem Schallgutachten zugrunde gelegten Betriebsweise, wie z. B. eine deutliche Erhöhung der Nutzungsintensität zur Tagzeit (über eine Verdoppelung hinaus gehend) erfolgen, sind diese der Genehmigungsbehörde vorab anzuzeigen und ggf. in einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung zu bewerten.

Alle lärmabstrahlenden Anlagenteile (z. B. Kompressoren, Aggregate, Maschinen, Klimageräte, Bestandteile von Lüftungsanlagen udgl.) sind – sofern sie nicht im Schallgutachten berücksichtigt sind – im Innern des Gebäudes zu errichten bzw. zu betreiben. Ist das nicht möglich, so ist durch Kapselung bzw. Anbringen geeigneter Schalldämpfer sicherzustellen, dass die zulässigen Immissionsrichtwertanteile eingehalten werden können.

Lärmerzeugende Anlagenteile sind dem derzeitigen Stand der Lärmschutz- und Schwingungsisolierungstechnik entsprechend auszuführen, zu betreiben und zu warten.

Die Genehmigungsbehörde behält sich vor, im Falle von Beschwerden aus der Nachbarschaft, welche darauf hinweisen, dass wesentliche Abweichungen gegenüber dem antragsgemäßen Betrieb vorliegen, vom Anlagenbetreiber eine entsprechend aktualisierte schalltechnische Untersuchung gemäß TA Lärm nachzufordern, welche die Einhaltung der v. g. zulässigen Immissionsrichtwertanteile durch das Vorhaben nachweist bzw. darlegt, unter welchen zusätzlichen Maßnahmen deren Einhaltung möglich ist.

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

6 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.

7 Artenschutz

Auf den Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Sieber Consult GmbH, vom 3. April 2023 wird hingewiesen, welche als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind verbindlich einzuhalten. Artenschutzkonflikte liegen nicht vor.

Vogelschlag an Bauteilen/Kollisionsrisiko

Um in § 44 BNatSchG beschriebenen Verbotstatbestände zu vermeiden (hier: Vogelschlag an transparenten oder spiegelnden Bauteilen wie z.B. Fenster) sind bei Gebäuden, deren Bauteilen und Anbauten, die durch ihre Art der Gestaltung eine signifikante Erhöhung des Vogelschlagrisikos auslösen können, Maßnahmen gegen Vogelschlag umzusetzen. Von einer signifikanten Erhöhung des Vogelschlagrisikos wird laut dem Leitfaden LAG VSW vom März 2021 „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ ab 5 verunglückten Vögel je 100 m Fassadenlänge pro Jahr ausgegangen. Geeignete Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung des Vogelschlagrisikos in diesen Bereichen sind die Verwendung von Materialien, die aktuell von wissenschaftlich anerkannten Einrichtungen als hochwirksam getestet wurden.

Der jeweils aktuelle Stand der Technik der zur Vermeidung von Vogelschlag funktionierenden Maßnahmen bzw. Materialien ist in dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler, 2012) bzw. in seinen jeweiligen Aktualisierungen beschrieben. Als hochwirksam gegen Vogelschlag getestete Materialien bzw. Muster sind in dem Merkblatt „Vogelanprall an Glasflächen Merkblatt“ der Wiener Umwelthanwaltschaft zusammengestellt.

Quellen: wua-wien.at: <https://wua-wien.at/images/stories/publikationen/wua-vogelanprall-muster.pdf>, <https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen/kategorie-a>.

Der individuelle Nachweis der Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen ist im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens zu erbringen und zu prüfen.

Um ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel an Glasfassaden zu vermeiden, sollten Glas-scheiben mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 15 % verwendet werden oder mit einer speziellen Rasterfolie beklebt werden oder Ähnliches. Zusätzlich ist auf klassische Über-Eck-Situationen (z.B. gläserne Balkonbrüstungen) zu verzichten. Ungeteilte Glas-scheiben sollten eine maximale Fläche von 2,5 m² aufweisen. Auf die Broschüre "Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach wird verwiesen.

8 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 wird darauf hingewiesen, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 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.

9 Ausgleichsfläche

Für die Kompensation des Eingriffs hat der Nachweis der dinglichen Sicherung als Ausgleichsfläche durch Grundbucheintrag o. ä. zu erfolgen.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Leipheimer Straße – Paketverteilzentrum Echlishausen“, Gemeinde Bibertal tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Leipheimer Straße – Paketverteilzentrum Echlishausen“, Gemeinde Bibertal gemäß § 10 Abs. 3 BauGB werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Scherg“, soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Leipheimer Straße – Paketverteilzentrum Echlishausen“, Gemeinde Bibertal liegt, geändert und vollständig ersetzt.

Gemeinde Bibertal, den

.....
Roman Gepperth, Erster Bürgermeister

(Siegel)