

# STADT LAUINGEN



## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„Errichtung von Lagerhallen,  
Gewerbegebiet In der Wolfsgrube Teil e“

Verfahren gem. § 13 a BauGB

## SATZUNG

Fassung vom 29.09.2015

### OPLA

Bürogemeinschaft für  
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Silke Borzym

## PRÄAMBEL

Die Stadt Lauingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

## VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

### „Errichtung von Lagerhallen, Gewerbegebiet In der Wolfsgrube Teil e“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Errichtung von Lagerhallen, Gewerbegebiet In der Wolfsgrube Teil e“ gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Vorhabenbezogene Bebauungsplan vom 29.09.2015. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

#### DER VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS

- der Bebauungsplanzeichnung (A) im Maßstab 1:1.000 mit den Festsetzungen durch Planzeichen (B), den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 29.09.2015 und
- den textlichen Festsetzungen (D) in der Fassung vom 29.09.2015

Beigefügt sind die

- Begründung in der Fassung vom 23.06.2015
- Altlastenerkundung auf dem Grundstück Flur-Nr. 2564, Lauingen (Donau) – Detailuntersuchung vom 30.07.2012, Projekt-Nr. 2120237, HPC AG, Harburg
- Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Errichtung von Lagerhallen, Gewerbegebiet In der Wolfsgrube Teil e“ in der Stadt Lauingen vom 12.03.2015, LA 15-036-G01, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg
- Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Errichtung von Lagerhallen, Gewerbegebiet In der Wolfsgrube Teil e“ vom 15.08.2015, EG Real Estate Vorhaben- und Erschließungsplan, Dipl.-Ing. Arch. Ingrid Wiedemann

## A PLANZEICHNUNG

## B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

## C VERFAHRENSVERMERKE

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 12 (3a) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

## 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

### Gewerbegebiet

Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbliche Lagerhäuser und Lagerplätze

Nicht zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

## 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

2.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind folgende maximalen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Gesamthöhe (GH) baulicher Anlagen zulässig:

GE

GRZ max. 0,8

GFZ max. 0,8

GH max. 13,0 m über OK Bodenplatte

Für die Ermittlung der GRZ ist ausschließlich die mit Gebäuden überbaute Grundfläche anzurechnen.

- 2.2 Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die OK Rohfußboden (RFB) der Bodenplatte. Diese darf maximal +/-0,25 m über der OK der Fahrbahn der zugeordneten Hanns-Martin-Schleyer-Straße liegen. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika.
- 2.3 Untergeordnete Bauteile, z.B. Kamine, Lichtkuppeln, Klimaaggregate etc. dürfen die festgesetzte Gesamthöhe (GH) bis max. 3,0 m überschreiten.
- 2.4 Untergeordnete Laderampen oder Ladeandockstationen dürfen bis zu einer Tiefe von 3,00 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche am Hauptbaukörper, nicht jedoch zur westlichen Grundstücksgrenze, gebaut werden.

### **3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**

---

- 3.1 Innerhalb des als GE gekennzeichneten Bereiches gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Im Bereich der abweichenden Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, die Gebäudelänge darf 50,0 m jedoch überschreiten, sofern dies innerhalb der Baugrenzen möglich ist.
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- 3.3 Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO (in der jeweils aktuellen Fassung).

### **4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

---

- 4.1 **Dachform/Dachneigung**  
Im GE sind ausschließlich Flachdächer von 0 bis 3 Grad und flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 3 und 15 Grad zulässig.
- 4.2 **Farbdefinition Dachdeckung**  
Grelle und leuchtende Farben i.S. der folgenden Beispiele RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038 sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
- 4.3 **Außenwände**  
Auffallend grelle und reflektierende Farben i.S. der folgenden Beispiele RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038, sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m sind zu gliedern durch

- einen Versatz der Außenwände im Grundriss oder
- einen Versatz in der Gesamthöhe oder
- die Materialwahl, z.B. Belichtungstreifen oder
- die Farbgestaltung.

#### 4.4 Werbeanlagen

Im GE sind an der Gebäudefassade angebrachte Werbeanlagen (ausschließlich Firmenlogo des Betreibers), die eine Gesamthöhe von max. 13,0 m nicht überschreiten und insgesamt nicht mehr als 20 % der Fassadenfläche verdecken zulässig.

Nicht zulässig sind:

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

Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes erkennbar sein. Freistehende Werbeanlagen (in Form von Pylonen) dürfen eine Gesamthöhe von max. 13,0 m nicht überschreiten. Es sind max. zwei freistehende Werbeanlagen zulässig.

#### 4.5 Abgrabungen/Aufschüttungen

Abgrabungen sind unzulässig. Aufschüttungen sind zur Herstellung der Gebäude und zur Erschließung des Grundstückes bis zu max. +2,0 m zur Oberkante des natürlichen Geländes zulässig.

#### 4.6 Einfriedungen

Zulässig sind ausschließlich Stabgitterzäune bis zu einer max. Höhe von 2,0 m.

#### 4.7 Versorgungsanlagen

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

## 5 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

---

### 5.1 Bodenschutz

- Bau- und Aushubmaßnahmen oder sonstigen Eingriffe in den Untergrund sind aufgrund der Entsorgungsrelevanz der auf dem Grundstück Fl.Nr. 2564 im gesamten Bebauungsplangebiet bei den bodenschutzrechtlichen Erkundungen festgestellten Auffüllungen (Bauschutt, Gießereisande und -schlacke) von einem nach § 18 BBodSchG i.V.m. VSU Boden und Altlasten zertifizierten Sachverständigen im gesamten Bebauungsplangebiet zu überwachen. Ausgehobenes Material ist entsprechend den abfallrechtlichen Vorgaben zu entsorgen.

- Nach dem Gutachten des Ing. Büros Dr. Bausch vom 06.12.2006 befinden sich die Altablagerungen auf dem Flurstück Nr. 2564 im westlichen Teil des Grundstückes. Die Abgrenzung zu dem nach den bisherigen Erkenntnissen nicht verfüllten Bereich ist vom Sachverständigen festzustellen. Gegebenenfalls ist seine Überwachung auf den östlichen Teil bzw. die gesamte Grundstücksfläche auszuweiten.
- Sämtliche Überwachungsmaßnahmen sind vom Sachverständigen zu dokumentieren. Das Gutachten ist der Bodenschutzbehörde zur Beurteilung durch die Fachbehörden vorzulegen. Weitere Bautätigkeiten sind erst nach Freigabe durch das Landratsamt zu beginnen.
- Sollte eine Versiegelung entgegen den Vorgaben der Entlassungsverfügung des Landratsamtes Dillingen vom 09.11.2012 nicht auf der gesamten Grundstücksfläche ausgeführt werden ist diese Vorgehensweise über die Bodenschutzbehörde mit der Gesundheitsbehörde abzuklären.

Davon ausgenommen sind

- der Hang an der westlichen Grundstücksgrenze (zum Flurstück Nr. 2568/2 Gemarkung Lauingen); er soll mit Bodendecker bepflanzt werden,
- die im Lageplan des Bebauungsplans gekennzeichneten kleinen Grünflächen mit Bäumen
- der eingezeichnete schmale Versickerungstreifen an der östlichen Grundstücksgrenze, vorausgesetzt, dass das Wasserwirtschaftsamt der Versickerung des Oberflächenwassers an dieser Stelle und in der zunächst geplanten Ausführung zustimmt.

Die Gesundheitsbehörde beim Landratsamt hat als Fachbehörde für den Wirkungspfad Boden-Mensch in ihrer Stellungnahme vom 17.07.2015 einer Nichtversiegelung der oben genannten Flächen mit den beschriebenen Nutzungen zugestimmt, nachdem keine Park-, Freizeit- bzw. Kinderspielflächen entstehen. Sollten Änderungen, insbesondere hinsichtlich unbefestigter Versickerungsflächen, erfolgen, ist eine erneute Prüfung durch die Gesundheitsbehörde notwendig.

- Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. noch nicht bekannte künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist der zertifizierte Sachverständige umgehend einzuschalten und die weitere Vorgehensweise mit der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen abzuklären.
- Eine Versickerung von nicht verschmutztem Oberflächenwasser ist ausschließlich außerhalb von belasteten Auffüllungen, d.h. lediglich im östlichen Bereich der Fl.Nr. 2564 (siehe Planzeichnung; „Begrenzungslinie: unbelastete landwirtschaftliche Nutzfläche“) zulässig. Das im westlichen Bereich der Fl.Nr. 2564 (Altlastenverdachtsfläche) anfallende, nicht verschmutzte Oberflächenwasser ist zu sammeln und schadlos in die Versickerungsfläche im östlichen Bereich der Fl.Nr. 2564 abzuleiten.

In Abstimmung mit dem Bodengutachter ist nachzuweisen, dass durch die Versickerung keine Bodenverunreinigungen mobilisiert werden können.

Diese Versickerung von nicht verschmutztem Oberflächenwasser ist vorab wasserrechtlich zu prüfen.

Verschmutztes Oberflächenwasser ist schadlos in die Mischwasserkanalisation der Stadt Lauingen abzuleiten.

- Darüber hinaus wird auf die Ausführungen im Entlassungsbescheid zur Fl.Nr. 2564 (Gmkg. Lauingen) vom 09.11.2012 unter Pkt. E2 „Altlastenverdachtsfläche (Auflagen der Bodenschutzbehörde)“ und auf die Ausführungen zum Umgang mit Niederschlagswasser unter Pkt. E7 „Niederschlagswasserbehandlung“ verwiesen.

## 5.2 Grünordnung

### Anpflanzungen von Bäumen

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. E4) unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen zu entnehmen.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände bei Pflanzungen sind einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Von den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäumen kann im Rahmen der Ausführungsplanung, je nach örtlichen Gegebenheiten, um bis zu 3,0 m abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.

### Private Grünflächen

Auf den privaten Grünflächen sind gemäß Planzeichnung und Artenliste (siehe Pkt. E4) heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Der mittlere Pflanzabstand beträgt mindestens 10 m. Die bodenoffenen Bereiche sind als Rasenfläche anzulegen.

### Pflegemaßnahmen

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

## 6 IMMISSIONSSCHUTZ

### 6.1 Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

*Hinweis:* Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

tags  $L_{EK} = 57 \text{ dB(A)}$

nachts  $L_{EK} = 42 \text{ dB(A)}$

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden. Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebietsfläche (GE) dargestellte Fläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent  $L_{EK,zus,k}$  zulässig:

Richtungssektor (k)	Winkel Anfang	Winkel Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus,k}$	
			tags	nachts
A	248	68	6	6
B	68	248	0	0

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle gemäß der DIN 45691:2006-12 genau durchzuführen.

Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:

$x = 4384018,00$  (Rechtswert);  $y = 5383434,00$  (Hochwert)

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:

Norden 0 Grad

Osten 90 Grad

Süden 180 Grad

Westen 270 Grad

Die Gesamtemission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente  $L_{EK,zus,K}$ .

Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten  $L_{IK;K}$  kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

*Hinweis: 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 BauVorV abzustimmen. Dies gilt auch für Genehmigungsfreistellungsverfahren.*

## 6.2 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften

Alle Normen und Richtlinien können bei der Stadt Lauingen im Rahmen der Auslegung eingesehen werden.

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstraße 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

## 7 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

---

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

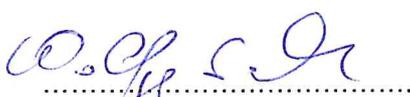
## 8 INKRAFTTRETEN

---

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

---

Lauingen, den 20. Okt. 2015

  
.....  
Wolfgang Schenk  
Erster Bürgermeister



Siegel

## E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### E 1 Denkmalschutz

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 Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 DSchG:

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.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### E 2 Altlastenverdachtsfläche (Auflagen der Bodenschutzbehörde)

Im räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird von der Bodenschutzbehörde mit Bescheid vom 09.11.2012 die Altlastenverdachtsfläche DLG-Ködel+Böhm-Teilfläche 5 auf dem Grundstück Fl.Nr. 2564 Gemarkung Lauingen (Donau), Katasternummer 77300782, mit der Nutzungsbeschränkung für Industrie- und Gewerbeflächen (ohne Wohnnutzung) aus dem Altlastenverdacht entlassen.

Die Entlassung aus dem Altlastenkataster wird mit folgenden Vorgaben verbunden:

- Die Nutzung des Grundstückes Fl.Nr. 2564 Gemarkung Lauingen (DLG-Ködel+Böhm-Teilfläche 5) wird auf Industrie- und Gewerbefläche (ohne Wohnnutzung) beschränkt. Bei künftigen Nutzungsänderungen der Fläche, insbesondere bei einer höherwertigen Nutzung (z.B. Wohnbebauung, Betriebsleiterwohnung, Freizeitanlagen, landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung), ist eine erneute fachtechnische Beurteilung notwendig. Die Forderung nach weiteren Untersuchungs- und gegebenenfalls Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Zulässigkeit der Nutzungsänderung ist mit der Bodenschutzbehörde im Vorhinein abzuklären.

- Bei Bau- und Aushubmaßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund ist aufgrund der Entsorgungsrelevanz der auf der gesamten Fläche vorhandenen Auffüllungen (Bauschutt, Gießereisande und -schlacke) das entnommene Material entsprechend den abfallrechtlichen Vorgaben zu separieren und nach Haufwerksbeprobung anhand der Deklarationsanalytik ordnungsgemäß zu entsorgen. Auf die arbeitsschutzrechtlichen Vorgaben gemäß BGR 128 bei Arbeiten in kontaminierten Bereichen wird hingewiesen.
- Der Gutachter führt im Bericht vom 30.07.2012 unter Punkt 5.5.1 aus, dass aufgrund der vorgesehenen Nutzung der Fläche (Industrie- und Gewerbefläche) und der damit einhergehenden Versiegelung eine Gefährdung über die Pfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze nicht zu besorgen ist. Sollte die Versiegelung nicht ausgeführt oder später entfernt werden, ist dies über die Bodenschutzbehörde mit den Fachbehörden abzuklären.
- Die Versickerung von Oberflächenwasser ist vorab wasserrechtlich zu prüfen. Um eine Mobilisierung von Schadstoffen mit möglichem Eintrag ins Grundwasser zu verhindern, sollte eine Versickerung außerhalb von belasteten Auffüllungen erfolgen bzw. sollten die belasteten Auffüllungen im Bereich von Sickeranlagen entfernt werden (siehe Gutachten vom 30.07.2012, Seite 13).
- In jedem Fall ist ein zugelassener Sachverständiger für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (§18 Bundesbodenschutzgesetz) hinzuzuziehen.

### E 3 Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob eventuell künstliche Auffüllungen, Ablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Dillingen a.d. Donau einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung bzw. Entsorgung führen können. Die Durchführung von Bodenuntersuchungen wird vorsorglich empfohlen. Das Landratsamt Dillingen a.d. Donau ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### E 4 Artenliste

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

#### Laubbäume II. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 - 18 cm.

(Pflanzenamen bot./dt.)

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)
- *Sorbus torminalis* (Elsbeere)

## **E 5 Versorgung (Sparten)**

Zur Vermeidung von kreuzungsrechtlichen Sachverhalten ist es nicht vorgesehen über die Wittislinger Straße (zumindest auf Bahngrund) Erschließungseinrichtungen (Trinkwasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation etc.) zu verlegen.

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

## **E 6 Grundwasser**

Der mittlere Grundwasserstand wird anhand der Kenntnis von gewerblich genutzten Brunnen im Umfeld von ca. 7 m u. GOK erwartet. Im Bedarfsfall ist diese jedoch durch entsprechende Bohrungen bzw. Baugrunderkundungen zu überprüfen.

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

## **E 7 Niederschlagswasserbehandlung**

### Niederschlagswasserversickerung:

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung gilt nicht in Altlasten und Altlastenverdachtsflächen. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Zur Versickerung liegen keine Pläne vor. Ob eine Versickerung möglich ist, kann derzeit aufgrund der Altlasten nicht abschließend beurteilt werden.

Falls eine Versickerung vorgesehen ist, ist nachzuweisen, dass durch die Versickerung keine Bodenverunreinigungen mobilisiert werden können. Diesbezüglich wird eine Abstimmung mit dem Bodengutachter empfohlen.

Die NWFreiV ist nicht anwendbar. Sofern Niederschlagswasser versickert werden soll, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Es wird empfohlen im Bereich der Auffüllungen, auch bei den aus dem Altlastenkataster entlassenen Flächen, nicht zu versickern, um so eine schädliche Bodenveränderung oder einer Verschmutzung des Grundwassers durch Mobilisieren von Bodenverunreinigungen vorzubeugen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungs-

empfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung, sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser:

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

**E 8 Deutsche Bahn AG**

Die DB Ril 815 „Bahnübergänge planen und instandhalten“ ist zu beachten.

Netzspezifische Auflagen:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen. Im Bereich von Anlagen des Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der OB Netz AG in Verbindung mit der "Eisenbahnspezifischen Liste. Technischer Baubestimmungen" (EL TB) der Deutschen Bahn AG anzuwenden.

Die Bauleitplanung erfolgt im Bahnübergangsbereich des BÜ km 83,949. Eine Gefährdung der Sicherheit am Bahnübergang ist jederzeit sicher auszuschließen. Sollte sich am Bahnübergang durch die geplante Nutzung eine Verkehrsmehrung ergeben, welche eine Anpassung der Sicherung am Bahnübergang erfordert, so ergibt sich hieraus eine Maßnahme nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz (EKrG) mit entsprechender Kostenteilung.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhanden sein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

Auch auf benachbarten Fremdf Flächen ist mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen. Falls eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich gewünscht wird, ist diese ca. 6 Wochen vor Baubeginn bei der DB Netz AG zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen sind. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen, sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn:

Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlichen zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal, usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzustellen.

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht vor Durchführung einzelner Maßnahmen in Bahnnähe muss deshalb grundsätzlich eine Stellungnahme der OB AG (Eingangsstelle: OB Immobilien) eingeholt werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan wird empfohlen, das Genehmigungsverfahren für Bauten im Einflussbereich der Bahn auszuschließen.