

BEBAUUNGSPLAN  
„Seelenäcker“  
Gemarkung Zusamaltheim

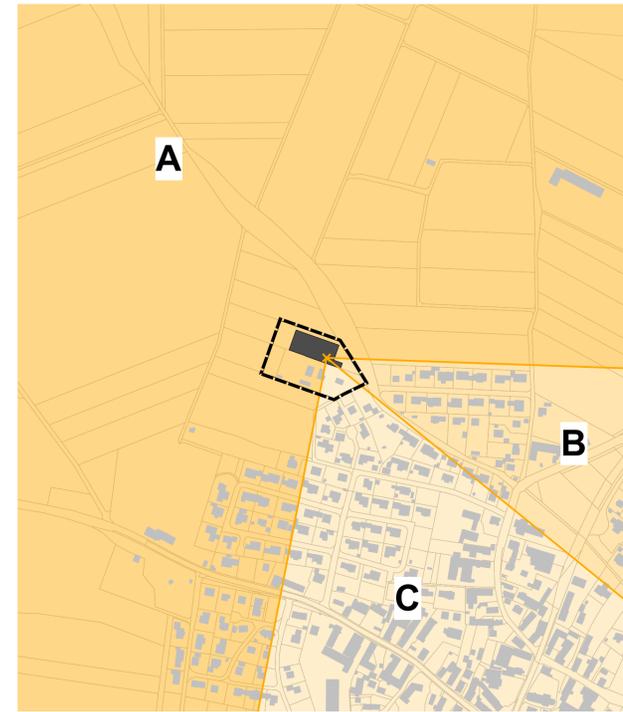
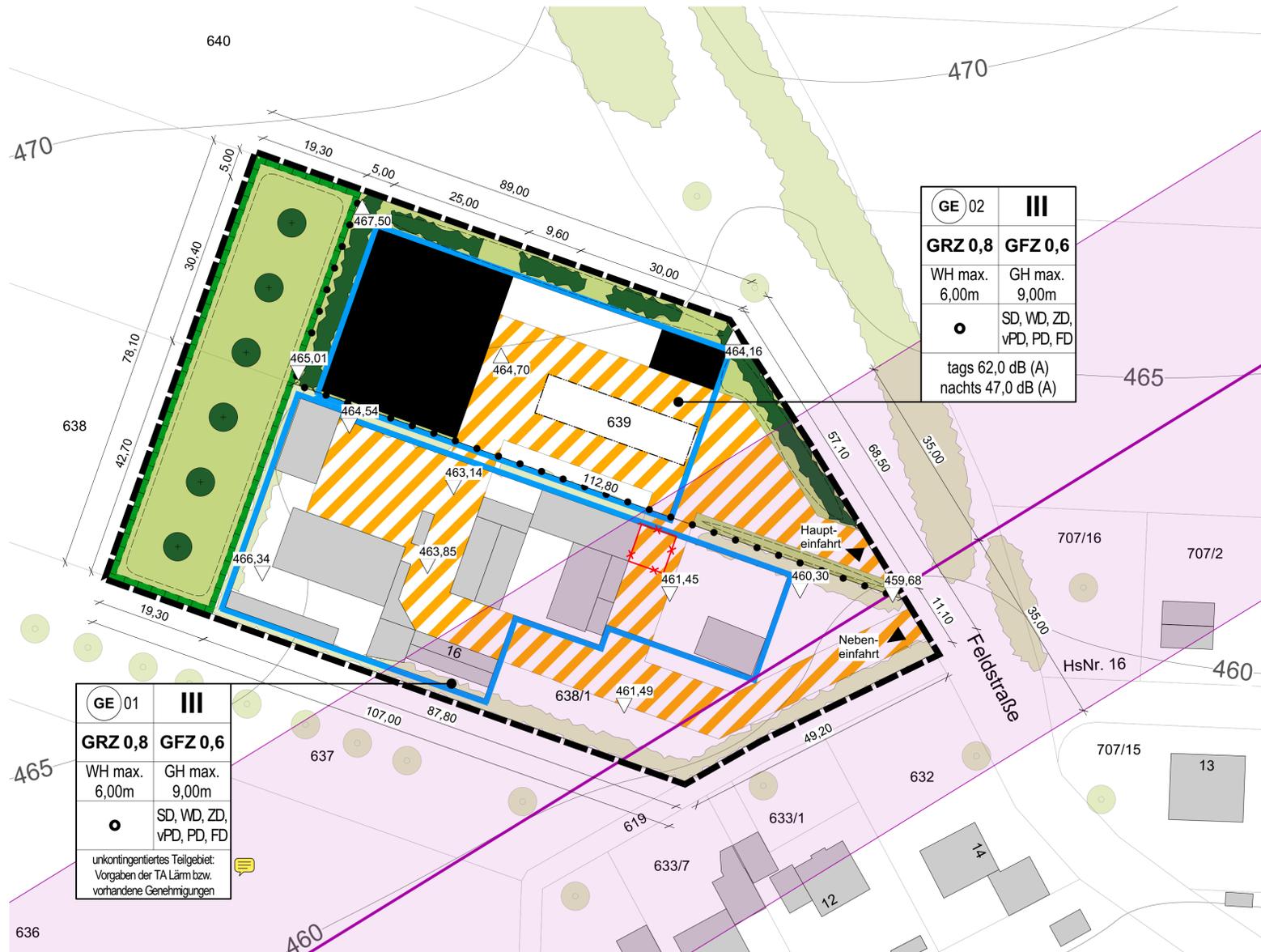
Fl.Nr.: 638/1 sowie Teilflächen der Fl.Nr.: 638, 639, Gemarkung Zusamaltheim



## INHALTSVERZEICHNIS

TEIL	A	PLANZEICHNUNG
TEIL	B	SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE
TEIL	C	BEGRÜNDUNG – ALLGEMEIN, EINGRIFFSREGLUNG, UMWELTBERICHT
TEIL	D	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Anlage: 1      **LA24-074-G01-01 Bebauungsplan „Seelenäcker“ der Gemeinde Zusamaltheim – Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange vom 17.05.2024, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH**



Beurteilungszeiträume	von	bis
tags	06:00 Uhr	22:00 Uhr
nachts	22:00 Uhr	06:00 Uhr

Sektor	Zusatzkontingente in dB (A)	
	tags	nachts
A	4,0	4,0
B	3,0	3,0
C	0,0	0,0

- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Bezugsfläche
- Bezugspunkt ZK
- ZK-Sektorlinie
- Gebäude
- Flurstücksgrenzen

Quelle: LA24-074-G01-01 Bebauungsplan "Seelenäcker" der Gemeinde Zusamaltheim - Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange vom 17.05.2024, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH

I. Festsetzungen durch Planzeichnung

- Geltungsbereich des Bebauungsplans, ca. 9.300 m²
- Baugrenzen
- Ausgleichsfläche, ca. 970 m²
- Ortsrandeigrünung, siehe Satzung
- Gebäude (Vorschlag)
- Grünfläche

II. Hinweise

- Gebäude (Bestand) mit Hausnummer
- Gebäude (Bestand), Abriss geplant
- Gehölze und Sträucher (Bestand)
- Verkehrsflächen
- Einfahrt
- Höchstspannungsfreileitung
- Schutzstreifen Leitung, siehe Satzung
- Erosions-/ Entwässerungsmulde
- Fläche für Rigolen
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Höhen (Bestand)
- Höhenlinien (Bestand)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Symbolerklärung Nutzungsschablone			
Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl Vollgeschosse		
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ		
max. Wandhöhe	max. Gesamthöhe		
Bauweise	Dachformen*		
Emissionskontingente/ gültige Vorgaben			

\* SD = Satteldach, WD = Walmdach, ZD = Zelt Dach, PD = Pultdach, vPD = versetztes Pultdach, FD = Flachdach



Gemeinde Zusamaltheim

Bebauungsplan Seelenäcker

Fl.Nr.: 638/1 sowie Teilflächen der Fl.Nr.: 638, 639, Gemarkung Zusamaltheim



Planteil A: Entwurf vom 10.06.2024  
Maßstab 1:500

**herb und partner**  
Stadtplaner + Landschaftsarchitekten  
herb und partner PartGmbH  
Stadtplaner + Landschaftsarchitekten  
Herrenberg 28 · 86647 Zusamaltheim  
fon 0 82 74 31 03 720 · fax 0 82 74 31 03 718  
info@herb-larc.de · www.herb-larc.de

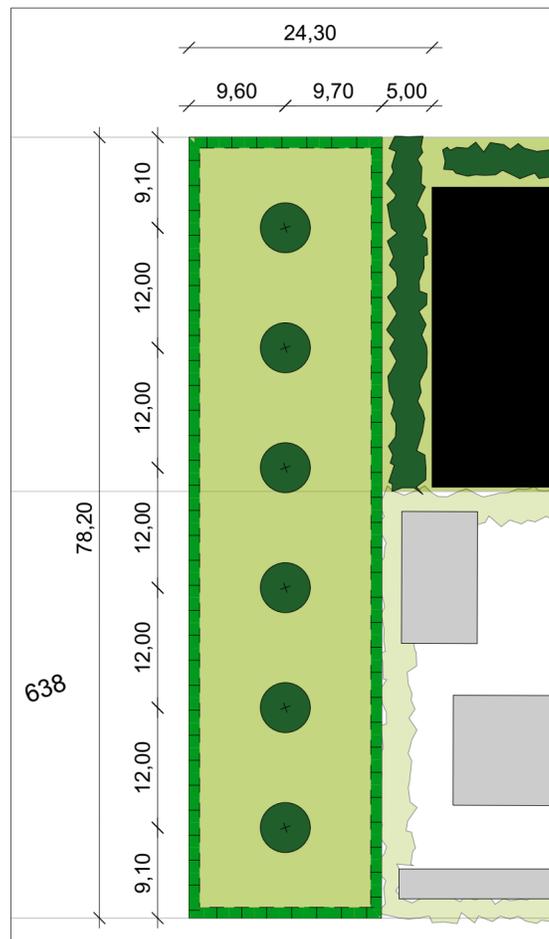
**Bauherr**  
Gemeinde Zusamaltheim  
vert. durch Hr. Lutz, 1. Bürgermeister  
Wertinger Str. 6a  
86637 Zusamaltheim

Unterschrift/ Stempel



Entwurf vom 10.06.2024

## Planteil B, Maßstab 1:500



### Legende

#### Bestand

-  Gebäude
-  Gehölze und Sträucher (Bestand)
-  Flurstücksgrenze

#### Planung

-  Ausgleichsfläche, ca. 1.500 m<sup>2</sup>
-  Ortsrandeingrünung, siehe Satzung
-  Obstgehölze
-  Grünfläche
-  Gebäude (Vorschlag)
-  Ausgleichspflichtiger Geltungsbereich, ca. 5.000 m<sup>2</sup>

## Bilanzierung

Biotoptyp Bestand	Wertpunkte Leitfaden*	Fläche	Beeinträchtigungsfaktor**	Kompensationsbedarf
A11 Intensiv bewirtschafteter Acker	3 WP	5.000,00 m <sup>2</sup>	0,80	<b>12.000 WP</b>

\* Wertpunkte: *geringe Bedeutung (1 bis 5 WP laut Biotopwertliste) = 3 WP laut Leitfaden, mittlere Bedeutung (6 bis 10 WP laut Biotopwertliste) = 8 WP laut Leitfaden, hohe Bedeutung (11 bis 15 WP) = Wertpunkte laut Biotopwertliste*

\*\* Beeinträchtigungsfaktor *geringe/ mittlere Bedeutung = GRZ Planung - GRZ Bestand = 0,80 - 0,00 = 0,80*

\*\*3 Berechnung Kompensationsbedarf = Wertpunkte laut Leitfaden x Fläche in m<sup>2</sup> x Beeinträchtigungsfaktor

### Ausgleichsfläche

Biotoptyp Bestand	Wertpunkte*	Biotoptyp Planung	Wertpunkte*	Aufwertung**	Fläche	Ausgleich**3
A 11 Intensiv bewirtschafteter Acker	2 WP	B432 Streuobstbestand mit Extensivgrünland	10 WP	+ 8 WP	1.500 m <sup>2</sup>	<b>12.000 WP</b>

\* Wertpunkte laut Biotopwertliste

\*\* Aufwertung = Wertpunkte Planung - Wertpunkte Bestand

\*\*3 Ausgleich = Wertpunkte Aufwertung \* Fläche

**Benötigter Ausgleich, somit erbracht: 12.000 WP**

### Maßnahmenbeschreibung:

Auf Teilflächen der Flur-Nr. 638 und 639, Gemarkung Zusamaltheim wird die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan "Seelenäcker" hergestellt. Der Ausgleichsbedarf beträgt 12.000 WP und wird westlich des Eingriffs auf einer Fläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> realisiert.

### Zielsetzung Ausgleichskonzept:

- Steigerung der Artenvielfalt durch
- 1) Etablierung von Extensivgrünland
  - 2) Pflanzung von Obstgehölzen

### Herstellungsmaßnahmen:

- 1) Etablierung von Extensivgrünland
  - Einbringen von Saatgutmischung durch Zwischeneinsaat "Artenreiche Wiese, frischer bis feuchter Standort, 30-40% Kräuteranteil" z.B. von Rieger-Hofmann zur Artenanreicherung, Aussaat ca. 3g/m<sup>2</sup>, Menge = 3g/m<sup>2</sup> \* 1.500 m<sup>2</sup> = ca. 4,5 kg
  - Es ist nur autochthones Saatgut zulässig. Der Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.
- 2) Pflanzung von Obstgehölzen
  - Pflanzung von Obstgehölzen im Bereich des Extensivgrünlands
  - Beachtung Grenzabstand zu Landwirtschaftlicher Fläche mindestens 4,0 m
  - Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste
  - Sicherung der Bäume durch Baumpfahl
  - Verbisschutz für Pflanzen herstellen

Alle Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Pflanzenausfall ist innerhalb einer Vegetationsperiode Ersatz gemäß Pflanzliste (Art und Qualität) herzustellen.

### Pflegemaßnahmen:

- 1) Extensivgrünland
  - 1 bis 2-mahlige Mahd, jedoch frühestens ab 15.06.
  - die Mahd hat mit einem Balkenmäher zu erfolgen, rotierende Mähwerke sind unzulässig
  - Mahdgut einige Tage auf Fläche belassen, um natürliche Aussaat zu ermöglichen, dann vollständiger Abtransport des Mahdgruts, Mulchen der Fläche ist unzulässig
  - kein Einsatz von Düngemitteln bzw. Pestiziden auf den Flächen
  - Bekämpfung aufkommender Neophyten wie z.B. Goldrute, Drüsiges Springkraut etc.
- 2) Obstgehölze
  - Ausmähen der Baumscheiben bei Bedarf (1. Schnitt im Mai, 2. Schnitt im Juni, 3. Schnitt im Oktober)
  - Sicherstellung der Wasserversorgung in den ersten fünf Jahren nach der Pflanzung
  - kein Einsatz synthetischer Behandlungsmittel
  - Entfernung von Unterwuchs der Bäume in den ersten Standjahren
  - Herstellen eines Gießrandes um die Bäume
  - Startdüngung bis einschließlich 4 Jahre nach Pflanzung
  - Nachpflanzung bei Ausfall
  - Schnittmaßnahmen zur Erziehung und Erhaltung einer stabilen Krone
    1. Pflanzschnitt, 2. Erziehungschnitt, 3. Erhaltungschnitt

Die Herstellung der Ausgleichsfläche hat innerhalb eines Jahres nach Herstellung und Inbetriebnahme der Lagerhalle und -fläche zu erfolgen. Die Pflege hat dauerhaft zu erfolgen.

## Pflanzliste

### Obstgehölze

Pflanzqualität mind. HS 3xv., StU 14-16

Verwendung von Lokalsorten bzw. standortgerechten heimischen Arten

### Sträucher Ortsrandeingrünung

Pflanzqualität mind. Str. 2xv., 60-100

Carpinus betulus - Hainbuche



# Gemeinde Zusamaltheim

## Bebauungsplan Seelenäcker

Teilflächen der Fl.Nr.: 638, 639, Gemarkung Zusamaltheim



## Planteil B: Konzept Ausgleichsfläche

Maßstab 1:500

### herb und partner

stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH  
stadtplaner + landschaftsarchitekten  
Herrenberg 28 - 96647 buttenwiesen  
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718  
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Bearbeitung: vh

### Bauherr

Gemeinde Zusamaltheim  
vertr. durch Hr. Lutz, 1. Bürgermeister  
Wertinger Str. 6a  
86637 Zusamaltheim

Unterschrift/ Stempel

Entwurf vom 10.06.2024

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„Seelenäcker“**  
Gemarkung Zusamaltheim

Fl.Nr.: 638/1 sowie Teilflächen der Fl.Nr.: 638, 639, Gemarkung Zusamaltheim



**TEIL B**      **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Vorentwurf**  
**Entwurf**  
**Fassung vom**

**30.10.2023**  
**10.06.2024**

Gemeinde Zusamaltheim  
Wertinger Straße 6a  
86637 Zusamaltheim

## Inhalt

Präambel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes .....	3
I. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	4
1. Räumlicher Geltungsbereich .....	4
2. Art der baulichen Nutzung .....	4
3. Maß der baulichen Nutzung .....	4
4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	5
5. Immissionsschutz .....	5
6. Grünordnung und Bodenschutz .....	6
7. Höchstspannungsfreileitung.....	7
II. Örtliche Bauvorschriften .....	8
8. Gestaltung der Gebäude .....	8
9. Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports).....	8
10. Werbeanlagen.....	9
11. Einfriedungen.....	9
12. Geländeänderungen .....	9
13. Luftwärmepumpen .....	9
III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....	10
1. Oberflächenentwässerung, wasserwirtschaftliche Festsetzungen .....	10
2. Abwasserbeseitigung .....	10
3. Niederschlagswasser .....	11
4. Grundwasser .....	12
5. Wärmepumpen-Systeme .....	12
6. Denkmalschutz .....	13
7. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	13
8. Pflanzabstände .....	14
9. Zugänglichkeit der Normen .....	14
10. Bußgeldvorschrift.....	14
11. Energie .....	14
12. Immissionsschutz .....	14
13. Naturschutz.....	15
IV. Inkrafttreten.....	16
Verfahrensvermerke .....	16

## Präambel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Zusamaltheim erlässt aufgrund §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 6 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV), §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungsplan

### „Seelenäcker“

als Satzung:

## I. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 638/1 sowie die Teilflächen der Fl.Nr. 638, 639, Gemarkung Zusamaltheim, Gemeinde Zusamaltheim.

Der genaue Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus der beiliegenden Planzeichnung. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

### 2. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind folgende Einrichtungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Selbständige Lagerflächen und unselbständige, untergeordnete Lagerflächen

In Ausnahmefällen zugelassen sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Unzulässig sind:

- Lagerplätze für Abfälle, Schrott oder Fahrzeugwracks und ähnlich wirkende Lagerflächen
- Vergnügungsstätten
- Speditionen
- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Anlagen, die einer Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz bedürfen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Bestandsschutz:

Innerhalb des Geltungsbereiches gilt der erweiterte Bestandsschutz nach §1 Abs. 10 BauNVO. Bestehende bauliche Anlagen, welche gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig wären, unterliegen dem Bestandsschutz soweit sie zulässigerweise errichtet worden sind. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen sind nur in Ausnahmen zulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1 Zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sind als Höchstwerte zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.

GRZ maximal: 0,8

GFZ maximal: 0,6

### 3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Wand- und Gesamthöhen betragen:

Gesamthöhe maximal 9,00m

Wandhöhe maximal 6,00m

Bei einem Flachdach entspricht die Wandhöhe der Gesamthöhe.

Bezugspunkte für die Gebäudehöhe:

Die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, gemessen an der Schnittstelle der hangaufwärts gelegenen Gebäudeecke mit dem natürlichen Gelände, darf maximal 20cm betragen. Die Höhenlage für Garagen, Carports und andere Nebenanlagen ist separat zu ermitteln.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Der Obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut (bei Pult- und versetzten Pultdächern inklusive Dachüberstand).

Diese Bezugspunkte sind zwingend im Bauantrag darzustellen!

## 4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

### 4.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Alle Gebäude und alle baulichen Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

### 4.2 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise. Die Angaben der BayBO sind einzuhalten.

### 4.3 Abstandsflächen

Es sind die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils gültigen Fassung) anzuwenden.

## 5. Immissionsschutz

### 5.1 Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach §1, Abs. 4 Nr. 2

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lärm nach der  DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterung“ weder tags noch nachts überschreiten. 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	nachts
GE 02	62 dB (A)	47 dB (A)

Die Berechnungen sind auf eine Nachkommastelle genau durchzuführen. Die Prüfung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anlage A.2. Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung dargestellte Bezugsfläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 5 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent  $L_{ek, \text{zus}, k}$  zulässig:

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{ek, \text{zus}}$	
			Tags	nachts
A	191	92	4,0	4,0
B	92	129	3,0	3,0
C	129	191	0,0	0,0

Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem (Zone 32): X = 620493 (Rechtswert), Y = 5377049 (Hochwert)

Die Richtungsangabe (Winkelzunahme im Uhrzeigersinn) ist wie folgt definiert: Norden 0 Grad, Osten 90 Grad, Süden 180 Grad, Westen 270 Grad.

Die Gesamtimmission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente  $L_{ek, \text{zus}, k}$ .

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

## 5.2 Beleuchtung

Eine Beleuchtung ist ausschließlich mit Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmitteln ohne Blauanteile, mit einer warmweißen Farbtemperatur (1.800 bis maximal 3.000 Kelvin) zulässig. Es ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z. B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere der Abstrahlwinkel ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig. Leuchten sind blendfrei nach unten auszurichten („full cut off“-Leuchten). Die Masthöhe der Leuchten ist so niedrig wie möglich zu wählen.

Wegen der Wärmeentwicklung und der damit einhergehenden Gefahr für Insekten sind nur voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche sich zudem nicht auf mehr als 60°C aufheizt.

Die zeitliche Steuerung der Beleuchtung hat ausschließlich zu den Betriebszeiten zu erfolgen. Zeitschaltuhren und Bewegungsmelder können hierfür eingesetzt werden. Es ist darauf zu achten, dass diese sich nicht zu schnell einschalten und/ oder zu lange leuchten.

Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung ist zu verzichten.

## 6. Grünordnung und Bodenschutz

6.1 Die als Grünflächen ausgewiesenen Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind umzusetzen, zu entwickeln und als solche dauerhaft zu erhalten. Siehe Pflanzliste unter 6. 4.

6.2 Die Randeingrünung des Gewerbegebiets ist dauerhaft in einer Höhe von 3,5 m zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind durch Ersatzpflanzungen wiederherzustellen.

6.3 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres gleichwertig nach Pflanzliste zu ersetzen.

#### 6.4 Grünordnerische Maßnahmen

Das Flurstück Nr. 639 erhält an der westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze eine Eingrünung durch mehrreihige Strauchhecken. Die Hecken werden in einer Breite von 3 – 5 m hergestellt. Die Eingrünung muss dauerhaft in einer Höhe von mind. 3,5 m hergestellt und sichergestellt werden. Bei der Pflanzung sind die Mindestabstände gem. AGBGB einzuhalten (d.h. Gehölze > 2,0 m Höhe Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen = 4,0 m; Gehölze > 2,0 m Höhe Mindestabstand zu Nachbargrundstücken = 2,0 m).

Bei der Bepflanzung ist folgende Pflanzliste für die Auswahl der Arten und Qualitäten zugrunde zu legen. Grundsätzlich sind nur autochthone Pflanzen heimischer und standortgerechter Gehölzarten zu verwenden.

Die festgesetzte Bepflanzung ist unmittelbar nach Fertigstellung der Anlage herzustellen. Der Gemeinde ist der Vollzug schriftlich anzuzeigen.

##### **Sträucher Ortsrandeingrünung**

Pflanzqualität mind. Str. 2xv., 60 – 100

Carpinus betulus - Hainbuche

#### 6.5 Planteil B (Konzept Ausgleichsfläche Teilflächen der Fl.Nr. 638, 639)

Für den geplanten Eingriff ist ein ökologischer Ausgleich von ca. 1.500 m<sup>2</sup> nötig und wird auf Teilflächen der Flur-Nrn. 638, 639, Gemarkung Zusamaltheim, erbracht. Die Herstellung der Ausgleichsfläche muss spätestens im Folgejahr nach der Errichtung der Halle und Lagerfläche erfolgen. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern. Die Ausführungsplanung hierzu ist im Planteil B festgehalten.

Auf der Ausgleichsfläche werden gemäß Anlage „Konzept Ausgleichsfläche“ folgende Maßnahmen durchgeführt:

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs und der südlich gelegenen, bereits bestehenden Bebauung wird ein extensives Grünland und eine Streuobstwiese in Form einer Reihe von Obstgehölzen hergestellt.

Alle durchzuführenden Maßnahmen sind durch dauerhafte Pflegemaßnahmen positiv gemäß der Entwicklungsziele zu fördern und dauerhaft sicherzustellen.

#### 7. Höchstspannungsfreileitung

Die Lage der Höchstspannungsfreileitung mit Leitungsmittellinie und Schutzstreifengrenzen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Innerhalb des Schutzstreifens der Leitung ist nur die Errichtung von Bauwerken gewerblicher Nutzung ohne dauerhaften Aufenthalt von Personen mit einer Bauhöhe von maximal 9,0m über Erdoberkante zugelassen.

Im Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 8m erreichen. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/ den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/ der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/ des Bauherrn durchführen zu lassen.

Die Leitung muss jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/ Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

## II. Örtliche Bauvorschriften

### 8. Gestaltung der Gebäude

#### 8.1 Zulässige Kubatur

Es sind nur einfache, regelmäßig rechteckige Grundkörper zulässig.

#### 8.2 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind bei Haupt- und Nebengebäuden:

Geneigte Dächer            Sattel-, Walm- und Zeltdächer, Dachneigung 5° bis maximal 52°

Pulldächer                 versetzte Pult- und Pulldächer, Dachneigung 5° bis max. 20°

Flachdächer                Dachneigung 0° bis 5°

Bei den an den Außenbereich angrenzenden Grundstücken darf bei einem Pultdach die hohe Seite nicht zur freien Landschaft zeigen.

#### 8.3 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Die Bedachung hat nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 zu erfolgen. Glasdächer (und Dachterrassen) sind nicht zulässig.

Grelle und leuchtende Farben (RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltung und Dacheindeckung nicht zulässig. Die Dacheindeckung hat aus dem roten, braunen oder grauen Farbspektrum zu erfolgen. Klinker- und Holzblockfassaden sind nicht zulässig.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind sowohl an der Fassade als auch auf Dächern zulässig.

### 9. Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

#### 9.1 Stellplatznachweis

Gemäß rechtskräftiger Garagen- und Stellplatzverordnung sind die notwendigen Stellplätze nachzuweisen.

#### 9.2 Lage von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind generell auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, bis auf folgende Ausnahmeregelung:

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), die mit der Längsseite parallel zur Straße errichtet werden, von der aus die Zufahrt erfolgt, müssen seitlich einen Abstand von mindestens 1,50m zu öffentlich gewidmeten Straßen einhalten. Der Stauraum vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) hat ab Kante der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,00m Tiefe zu betragen. In der Ortsrandeingrünung sind Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen unzulässig.

### 9.3 Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Stauraum

Stellplätze sowie Zufahrten und der Stauraum vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind wasserdurchlässig anzulegen.

## 10. Werbeanlagen

### 10.1 Größe der Werbeanlagen

Die Höhe der Werbeanlagen (freistehende Anlagen sowie an Fassaden der Gebäude angebrachte Anlagen) darf die Traufkante der Gebäude nicht überschreiten.

Werbeanlagen an den Fassaden der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches dürfen je Anlage 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten

### 10.2 Lage der Werbeanlagen

Freistehende Anlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Aus ortplanerischen und gestalterischen Gründen dürfen freistehende Werbeanlagen nicht in Grünflächen ausgeführt werden.

### 10.3 Gestaltung der Werbeanlagen

Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen sind nicht gestattet. Auf bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte muss verzichtet werden. Ferner müssen grelle, blendende Lichter vermieden werden. Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen, sind nicht zulässig. Eine maximale Leuchtdichte von 2 cd/m<sup>2</sup> ist einzuhalten.

### 10.4 Darstellung in den Antragsunterlagen

Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrages erkennbar sein.

## 11. Einfriedungen

Zur Einfriedung des Grundstücks sind nur max. 2,50 m hohe Zäune zulässig. Die Einfriedungen sind, soweit möglich, zu hinterpflanzen. Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger ist der Zaun mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zur Geländeoberfläche auszubilden.

## 12. Geländeänderungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen (Zufahrten, Zugang, Terrasse, Lichtgraben) und nur im Bereich von Gebäuden zulässig. An den Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände beizubehalten bzw. ist die Straßenhöhe maßgeblich. Bei Veränderungen des natürlichen Geländes ist im Anschluss an die Gebäude, den Zugang, die Zufahrt, die Terrasse und den Lichtgraben das Gelände als schiefe Ebene herzustellen bzw. durch eine Abtreppe direkt im Anschluss an die Gebäude, den Zugang, die Terrasse und den Lichtgraben abzugrenzen.

## 13. Luftwärmepumpen

### 13.1 Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, welche die folgenden Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB (A) / Mindestabstand in m

- 45 dB (A) / 4m
- 50 dB (A) / 7m
- 55 dB (A) / 13m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator).

- 13.2** Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so ist die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie ist durch bauliche und/ oder technische Vorkehrungen sicher zu stellen, dass ein Schalldruckpegel von 30 dB (A), gemessen in 1m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.
- 13.3** Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 80 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

### III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

#### 1. Oberflächenentwässerung, wasserwirtschaftliche Festsetzungen

- 1.1** Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
- 1.2** Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen ist auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß zu versickern. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
- 1.3** Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung unzulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.
- 1.4** Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.
- 1.5** In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.
- 1.6** Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist der Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.

#### 2. Abwasserbeseitigung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Zusamaltheim (Entwässerungssatzung – EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden. Das von Dach- und Belagsflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf dem Grundstück aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für unverschmutztes Niederschlagswasser

Rückhaltemaßnahmen in Form von Regenwasserspeicher (vorzugsweise Retentionszisterne mit Drossel- und Nutzvolumen) vorzusehen.

Der Überlauf darf an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

### **3. Niederschlagswasser**

#### **3.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser**

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist festgesetzt und kann z.B. in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs erfolgen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technische 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.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

#### **3.2 Verschmutztes Niederschlagswasser**

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Mischwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

### 3.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge starker Geländeneigung 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 o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

## 4. Grundwasser

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/ Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

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

## 5. Wärmepumpen-Systeme

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Im Rahmen des Verfahrens für die Erteilung der benötigten wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt ist die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s durch einen Privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (PSW) nötig (<https://ww.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige-wasserrecht/psw/index.htm>).

Der Bau einer Erdwärmesondenanlage ist ebenfalls erlaubnispflichtig, das jeweilige Verfahren ist vorab mit dem Landratsamt Dillingen a.d.Donau und dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Die Errichtung von Erdwärmekollektoren- und Erdwärmekörbe-Systemen ist beim Landratsamt Dillingen a.d.Donau anzuzeigen. Sofern ein Abstand der Kollektoren von mind. 1m zum Grundwasserstand nicht eingehalten werden kann, ist auch hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Alternativ können Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

## 6. Denkmalschutz

Auf den Grundstücken des Bebauungsplan-Geltungsbereichs sind keine Denkmäler verzeichnet. Es wird auf das in der Nähe liegende Bodendenkmal Nr. D-7-7429-0013 „Körpergräber des frühen Mittelalters“ hingewiesen. Dies liegt ca. 150 m südlich des Geltungsbereichs.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese 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 Unternehmern 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.

## 7. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

### 7.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z. B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt unverzüglich anzuzeigen. Bis zur Entscheidung dürfen die Arbeiten nicht fortgeführt werden.

### 7.2 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.

### 7.3 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 Anleitungen 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.

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 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

#### **8. Pflanzabstände**

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Grenzen sind die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen (AGBGB) einzuhalten. Die Bewirtschaftung und Befahrung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen bzw. Wege bleibt uneingeschränkt möglich.

#### **9. Zugänglichkeit der Normen**

Die genannten Normen und Richtlinien können beim Landratsamt Dillingen a.d.Donau zu den üblichen Öffnungszeiten nach Voranmeldung kostenlos 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).

#### **10. 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 in der jeweils aktuellen Fassung).

#### **11. Energie**

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. §3 EEWarmG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

#### **12. Immissionsschutz**

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

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

Bei den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist davon auszugehen, dass auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung mit Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber, aber auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen gerechnet werden muss. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind anstandslos, dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

 Der Geltungsbereich ist durch die Immissionen der östlich verlaufenden Bundes- bzw. Staatsstraße vorbelastet. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV). Eventuell erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher Grenzwerte hat der Bauherr auf eigene Kosten durchzuführen.

### 13. Naturschutz

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG ausschließen zu können, ist in der vegetationsfreien Phase (01.10. bis 28./ 29.02.) zu bauen. Dies gilt auch für die Entfernung von Gehölzen.

## IV. Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Zusamaltheim hat in der Sitzung vom 13.03. / 30.10.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.10.2023 hat in der Zeit vom 17.11.2023 bis 18.12.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.10.2023 hat in der Zeit vom 17.11.2023 bis 18.12.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XXXXXXXX mit Änderungen vom XXXXXXXX wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XXXXXXXX bis XXXXXXXX beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XXXXXXXX mit Änderungen vom XXXXXXXX wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XXXXXXXX bis XXXXXXXX öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Zusamaltheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

....., den .....  
(Gemeinde)

.....  
Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt

....., den .....  
(Gemeinde)

.....  
Bürgermeister

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

....., den .....  
(Gemeinde)

.....  
Bürgermeister

(Siegel)

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„Seelenäcker“**  
**Gemarkung Zusamaltheim**

Fl.Nr.: 638/1 sowie Teilflächen der Fl.Nr.: 638, 639, Gemarkung Zusamaltheim



**TEIL C**      **BEGRÜNDUNG**

Abschnitt 1 – Allgemein  
Abschnitt 2 – Eingriffsregelung  
Abschnitt 3 – Umweltbericht

**herb und partner**  
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH  
stadtplaner + landschaftsarchitekten  
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen  
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718  
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf  
Entwurf  
Fassung vom

30.10.2023  
10.06.2024

## Inhalt

1.	Lage und Bestandssituation .....	3
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele .....	3
1.2	Derzeitige Nutzung .....	5
1.3	Bestandsbeschreibung .....	6
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	8
3.	Verfahren .....	8
4.	Städtebauliches Konzept und Erschließung .....	9
5.	Grünordnerisches Konzept und Umwelt .....	9
6.	Immissionsschutz .....	9

# 1. Lage und Bestandssituation

## 1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayerns werden die grundsätzlichen Ziele beschrieben, wie mit dem demographischen Wandel, der fortschreitenden Globalisierung, dem Klimawandel und dem Umbau der Energieversorgung umgegangen wird.

In der ausgeräumten Agrarlandschaft entsteht durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen eine bessere Vernetzung der vorhandenen Gehölzstrukturen.

### Regionalplan Region Augsburg (9)

Zusamaltheim gehört zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Augsburg. Das Gemeindegebiet grenzt an den ländlichen Teilraum an, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. In der Nähe von Zusamaltheim befindet sich das mögliche Mittelzentrum Wertingen, beim nächstgelegenen Mittelzentrum handelt es sich um Dillingen a.d.Donau.

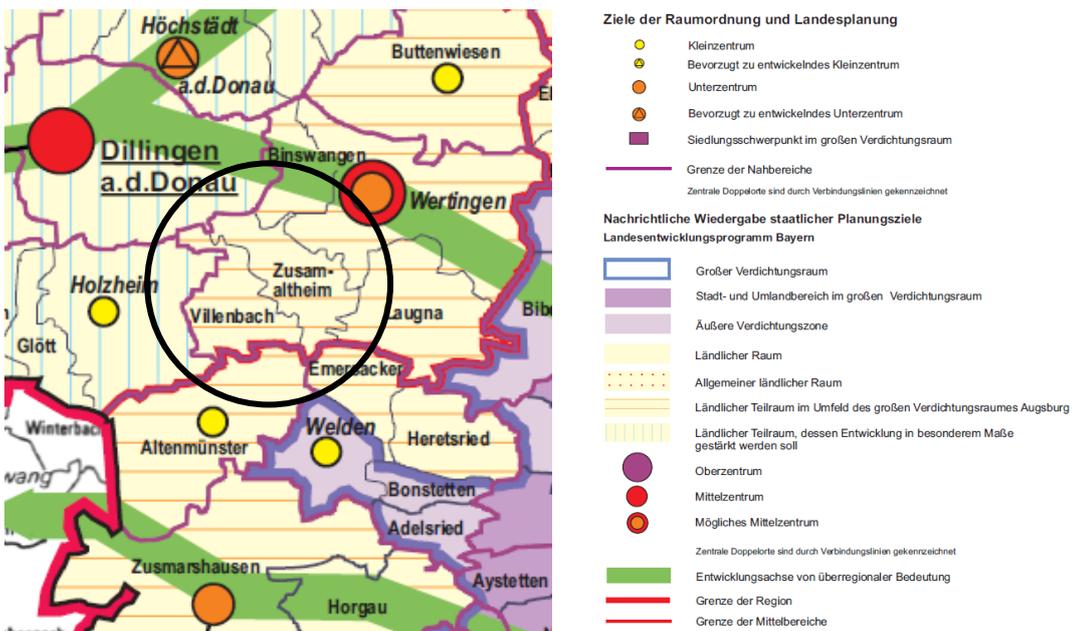
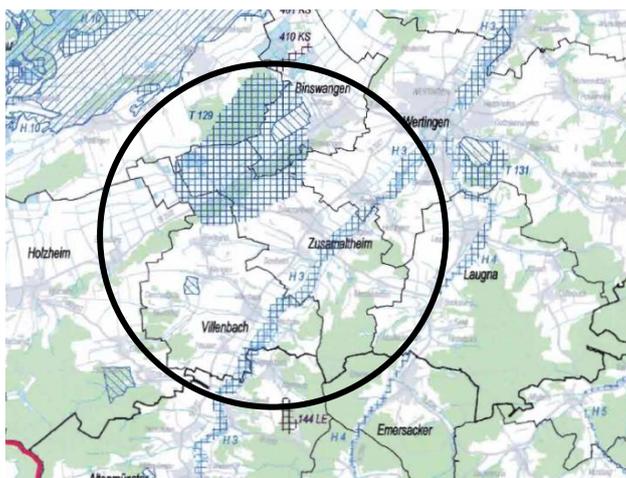


Abb. 1: Karte Raumstruktur 1 - Regionalplan Augsburg (OM)

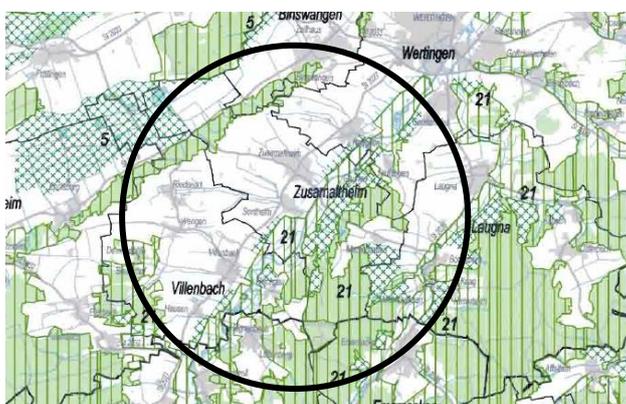
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung noch in einem Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt. Auch bezüglich der Bodenschätze sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete betroffen.



Wasserwirtschaft		
	Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung / T Nr.... (Vorranggebiet Wasserversorgung)	
	Festgesetztes Wasserschutzgebiet	
	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet	
Bodenschätze		
	Vorranggebiet (Nr. ....)	KS Kies/ Sand
	Vorbehaltsgebiet (Nr. ....)	SD Sand
		LE Lehm
		TO Ton
		TR Suestit (Riestrass)
		CA Kalk

Abb. 2: Karte Siedlung und Versorgung 2a - Regionalplan Augsburg (OM)

Ebenso berührt der Geltungsbereich weder ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet noch ein Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet.



Zeichnerisch verbindliche Darstellungen	
	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Abb. 3: Karte Natur und Landschaft 3 - Regionalplan Augsburg (OM)

### Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Zusamaltheim verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (11.01.1995). Die betroffene Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Ver- und Entsorgungsfläche dargestellt. Rundum grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünflächen an.

Es wird eine Flächennutzungsplanänderung nötig. Bei dem geplanten Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche von ca. 0,8 ha.



Abb. 4: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Zusamaltheim. Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

### Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Geltungsbereich befindet sich im Naturraum „Iller-Lech-Schotterplatten (046)“. Es ist kein Schutzgebiet betroffen.

### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Boden- bzw. Baudenkmal. Im weiteren Umfeld sind mehrere Bodendenkmäler eingetragen.

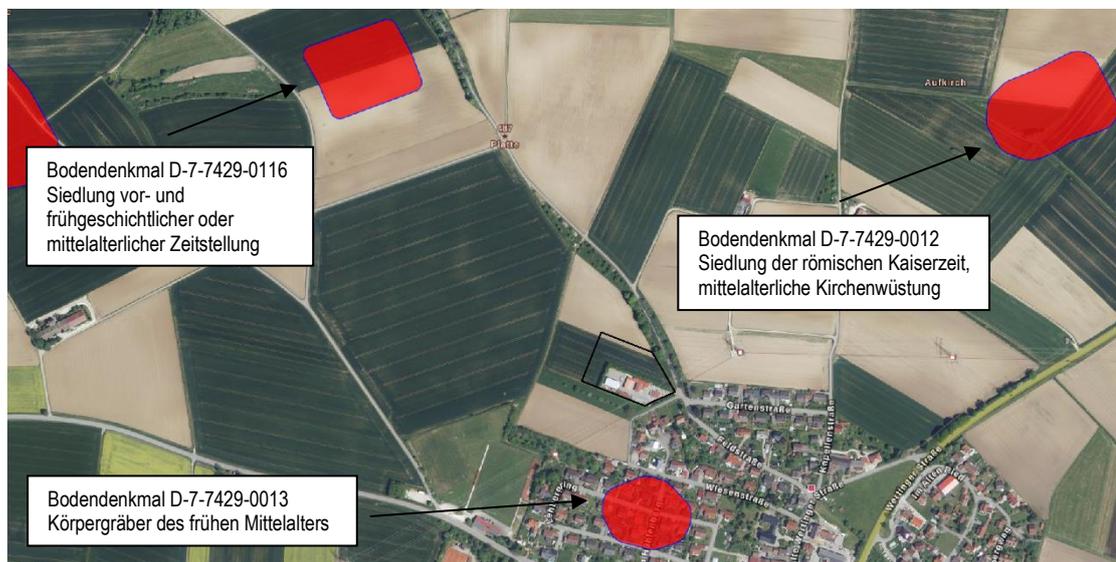


Abb. 5: Ausschnitt BayernAtlas (08/2023); Bodendenkmäler sind rot markiert, Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

## 1.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt im Bereich der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten. Derzeit wird die Fläche als Ackerland bzw. gewerblich genutzt. Rundum grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünflächen an.

Östlich befindet sich die Staatsstraße St207 (Entfernung ca. 350 m), entlang der Feldstraße besteht ein langegezogenes Feldgehölz, welches weiter nach Norden verläuft



Abb. 6: Luftbild BayernAtlas (08/2023); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

## 1.3 Bestandsbeschreibung

### Räumliche Lage:

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Ortschaft Zusamaltheim im Zentrum des Gemeindegebiets von Zusamaltheim. Die östlich verlaufende Staatsstraße St2027 ist etwa 350 m entfernt.



Abb. 7: Kartenausschnitt BayernAtlas (08/2023); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM).

### Naturraum und Geologie

Naturräumlich wird der Geltungsbereich den Iller-Lech-Schotterplatten zugeordnet. Als vorherrschender Bodentyp wird, gemäß den Informationen der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Übersichtsbodenkarte 1:25.000), fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatschluff (Löss), Kurzname 3a, genannt.

### Wassersensibler Bereich und Hochwasser

Östlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 350 m und somit außerhalb des Geltungsbereichs verläuft der Judengraben. Dieser ist für die Bewertung der Hochwassersituation nicht relevant. Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Überschwemmungsgebiets noch eines Wassersensiblen Bereichs.

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen, das naheliegendste Schutzgebiet ist nordwestlich von Binswangen (ca. 2,0 km) gelegen.

### Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation in dem betrachteten Gebiet entspricht dem „Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald“.





Abb. 9: Kartenausschnitt BayernAtlas (OM, 08/2023); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet.

## 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Zusamaltheim möchte für Teilflächen der Flurstücke Nr. 638, 639 einen Bebauungsplan („Seelenäcker“) für ein Gewerbegebiet zum Bau der Lagerhalle eines Gewerbebetriebs aufstellen. Dadurch soll ein ortsansässiger, gewerblicher Betrieb gefördert werden und die rechtlichen Voraussetzungen für das Erweiterungsvorhaben dieses Betriebs geschaffen werden.

Der Wunsch eines Gewerbebetriebs war der Anlass, den Bebauungsplan für diese Halle und Lagerfläche aufzustellen. Der Geltungsbereich schließt im Norden unmittelbar an die Ortschaft Zusamaltheim an. Bei den derzeitigen Nutzungen der Fläche handelt es sich um Landwirtschaft und Ver- und Entsorgungsflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 8.720 m<sup>2</sup>. Davon werden 3.220 m<sup>2</sup> (Ausgleichspflichtiger Geltungsbereich) als Halle bzw. Lagerfläche samt Erschließung und Eingrünung festgelegt. Die Randbereiche des Flurstücks werden mit einer mehrreihigen Hecke in einer Breite von 3 – 5 m bepflanzt und somit sichergestellt, dass die Anlage nach außen optisch abgeschirmt ist und sich die Fläche gut in das Landschaftsbild einfügt. Alternative Standortprüfungen sind nicht erforderlich, da die geplante Betriebserweiterung nur in der unmittelbaren Nähe des bereits vorhandenen Betriebes wirtschaftlich sinnvoll ist.

Das Flurstück ist derzeit verpachtet und wird zur landwirtschaftlichen Nutzung herangezogen. Der Standort ist daher bez. der Schutzgüter (Mensch, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild) als geringwertig einzustufen.

Der Standort ist an eine bestehende Siedlung angebunden, dies entspricht dem Ziel 3.3 Vermeidung von Zersiedlung des LEP.

## 3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

## 4. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Die Gemeinde Zusamaltheim plant für die Flurstücke Nr. 638/1, 638 TF, 639 TF, Gemarkung Zusamaltheim, im Zentrum des Gemeindegebiets die bauplanungsrechtliche Festsetzung als Gewerbegebiet für eine Erweiterung eines Gewerbebetriebs.

Die Haupteerschließung wird über die Feldstraße im Osten erfolgen.

Im gesamten Geltungsbereich wird ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.



Abb. 10: Flächen des Bebauungsplans (OM); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet.

## 5. Grünordnerisches Konzept und Umwelt

Um dem Übergang zur freien Feldflur Rechnung zu tragen, werden an der westlichen, nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs entsprechende Grünstreifen mit Strauchhecken (drei bis fünf m breit) festgesetzt. Diese Flächen sind entsprechend der Satzung zu bepflanzen.

An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs erfolgt außerdem der Ausgleich in Form einer extensiven Streuobstwiese. Die dort geplanten Maßnahmen werden in Abschnitt 2 – Eingriffsregelung detailliert behandelt.

## 6. Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass u.a. schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

## **Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005**

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 herangezogen werden.

## **Schutzbedürftige Nutzungen**

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 (schutzbedürftige Gebiete) und nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort).

## **Zulässiges Immissionsniveau**

Die Kommune als Planungsträgerin gibt durch die Festsetzung von zulässigen Lärmemissionskontingenten vor, welche Lärmemissionen zukünftig aus dem Bebauungsplangebiet emittiert (abgestrahlt) werden dürfen. Auf Basis von normierten Rechenmethoden ergeben sich dann zulässige Lärmimmissionen (auch als Immissionskontingente bezeichnet) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, die sich am Immissionsniveau orientieren. Unter Immissionsniveau sind die Lärmimmissionen zu verstehen, welche zukünftig zulässig sein sollen. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dabei auch ein Immissionsniveau unterhalb der Orientierungswerte durch die Kommune angestrebt werden. Dies ist z. B. dann angezeigt, wenn "auf der grünen Wiese" ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen wird und weitere Gewerbegebiete geplant sind oder ein vorhandenes Wohngebiet als besonders schutzbedürftig eingestuft wird. Um wie viel dB(A) die Orientierungswerte unterschritten werden sollen, legt die Kommune fest und richtet sich nach den jeweils vorliegenden Gegebenheiten.

Ebenso kann durch die Kommune ein Immissionsniveau oberhalb der Orientierungswerte im Rahmen sachgerechter Abwägung zugelassen werden. Dies ist z.B. dann möglich, wenn bereits Lärmimmissionen als Vorbelastung an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen einwirken. Für die maximale Höhe des vorgesehenen Immissionsniveaus gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Als "Orientierung" kann auf die TA Lärm und die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zurückgegriffen werden.

In der TA Lärm wird für besondere Situationen unter Punkt 6.7 (Gemengelage) eine "Obergrenze" für zum Wohnen dienende Gebiete von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts angegeben. Dabei gibt die TA Lärm aber keine Obergrenze der zulässigen Gewerbelärmimmissionen vor, sondern regelt, unter welchen schalltechnischen Bedingungen ein Betrieb oder eine Anlage genehmigungsfähig ist. Die TA Lärm lässt somit Lärmbelastungen zu, die dann, wenn ein Betrieb den Immissionsrichtwert bereits ausschöpft und zusätzlich weitere Betriebe nach dem „6-unter-Kriterium“ genehmigt wurden, weit über den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen liegen können.

In der 16. BImSchV werden für reine Wohngebiete und für allgemeine Wohngebiete Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts angegeben.

Die sich an der "Enteignungsschwelle" orientierenden Werte für das Immissionsniveau von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts sollen in der Bauleitplanung nicht herangezogen werden, da hier die Einhaltung der Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr sichergestellt ist.

### **Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung"**

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen zu verhindern, wurden Emissionskontingente nach der DIN 45691:2006-12 für die geplanten Gewerbegebietsflächen GE 02 innerhalb des Bebauungsplangebiet festgesetzt. Um der allen Rechtsprechung nachzukommen, wird mit der bestehenden Gewerbegebietsfläche Fläche GE 01 ein unkontingentiertes Teilgebiet festgesetzt. Die unkontingentierte Gewerbegebietsfläche wird vollständig durch einen genehmigten und bestehenden Gewerbebetrieb genutzt. Für die unkontingentierte Gewerbegebietsfläche GE 01 gelten die Vorgaben der TA Lärm bzw. die Genehmigungen des bestehenden Gewerbebetriebes.

Somit werden die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten in Gewerbe ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen im Plangebiet aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen das jeweilige Immissionskontingent. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Bezugsfläche dargestellte Fläche heranzuziehen.

#### Nachweis im Genehmigungsverfahren

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) ist zu berechnen, welches Immissionskontingent ( $L_{IK,i,j}$ ) sich ergibt.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur einmalig herangezogen bzw. nicht doppelt vergeben werden dürfen. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen.

Der Antragsteller muss die Einhaltung des so ermittelten Immissionskontingentes nachweisen.

Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Immissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Ferner muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA Lärm: Einhaltung der Immissionsrichtwerte, Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche, etc.) nachweisen.

Dies gilt für alle Immissionsorte, an denen der durch das geplante Vorhaben hervorgerufene Beurteilungspegel um weniger als 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert (Relevanzgrenze nach der DIN 45691:2006-12) liegt.

Es sind für die Ermittlung der Beurteilungspegel alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Es wurde ein Zusatz-Emissionskontingent ( $L_{EK,zus,k}$ ) festgesetzt. Die Schallabstrahlung der zukünftigen Anlagen auf dem jeweiligen Gelände innerhalb des Geltungsbereiches wird vermutlich nicht der Richtungsabhängigkeit der festgesetzten Zusatz-Emissionskontingente entsprechen. Diese Richtungsabhängigkeit stellt vielmehr dar, nach welchen besonderen (Emissions-) Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet die Gliederung des Plangebietes erfolgt.

Das Zusatz-Emissionskontingent ist ein konstanter Wert für einen Sektor. Falls es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten  $L_{IK,i,j}$  kommt, so ist im Sinne des Immissionsschutzes das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich. Dies ist z.B. dann anzuwenden, wenn sich der Übergang von einem Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 4 dB(A) in den nächsten Sektor mit einem Zusatz-Emissionskontingent von 0 dB(A) innerhalb einer Fassade eines Wohnhauses befindet.

Das Zusatzkontingent gilt immer vom Winkel in der Spalte „Anfang zum Winkel in der Spalte „Ende“, wobei die Zunahme mathematisch negativ, also im Uhrzeigersinn erfolgt.

Zur Berechnung der zulässigen Immissionskontingente sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der TA Lärm (Maßgeblicher Immissionsort). Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA Lärm.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: „Allgemeines Berechnungsverfahren“ berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm.

#### Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung, sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in

Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

### **Bewertung der Lärmimmissionen**

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA24-074-G01-01 vom 17.05.2024 aufzeigt, werden die um 6 dB(A) bzw. 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten.

#### Grundstück Flur-Nr. 707/16, allgemeines Wohngebiet (WA)

Der Immissionsort befindet sich in östlicher Richtung nahe des Plangebietes. Auch wenn zur Ermittlung der Lärmemissionskontingente eine Einwirkungsrichtung von 360° Grad angesetzt wird, so ist im Vollzug die Lage des Immissionsortes an einem zukünftigen Gebäude entscheidend und es können entsprechende Abschirmungen (durch das eigene Gebäude) berücksichtigt werden. Ein Immissionsort, der sich an der Nordfassade eines Gebäudes befindet und dann direkt zum Plangebiet zeigt, wird durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen, die aus Osten, Süden und Westen auf das Gebäude einwirken, kaum belastet. Anders herum werden Immissionsorte, die sich an den vom Plangebiet abgewandten Fassaden befinden, durch die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen stärker belastet, dafür aber durch das Plangebiet weniger. Es wird daher aus fachlicher Sicht für sinnvoll erachtet, die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für den Immissionsort im erweiterten Nahbereich zum Plangebiet lediglich um 6 dB(A) zu reduzieren.

Nach Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm liegen dann, wenn die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG vor.

Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Immissionsrichtwerte derzeit unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung.

Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Immissionsrichtwerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung von ca. 1 dB(A). Dies ist nicht wahrnehmbar und zumutbar.

Liegt die Vorbelastung im Bestand oberhalb der Immissionsrichtwerte, so liegt die Pegelzunahme bei weniger als 1 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit.

Liegt die Vorbelastung im Bestand 4 dB(A) über den Immissionsrichtwerten, so liegt die Zunahme bei weniger als 0,5 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit sowie in der Rundungstoleranz.

Aufgrund dieses Ansatzes kann auch ohne Ermittlung der Vorbelastung davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen unzumutbaren Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden.

#### Weitere Immissionsorte

Für die weiter entfernt liegenden Immissionsorte wurden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 um 10 dB(A) reduziert. Nach Punkt 2.2 der TA Lärm liegen dann, wenn die um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG vor, da es sich um keinen maßgeblichen Immissionsort handelt.

Aufgrund dieses Ansatzes kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen relevanten Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass unabhängig von der tatsächlichen Vorbelastung durch das Plangebiet keine unzumutbare Lärmbelastung in der Summenwirkung auftritt:

Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Immissionsrichtwerte derzeit unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung.

Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Immissionsrichtwerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung unter 0,5 dB(A). Dies ist nicht wahrnehmbar und zumutbar, zumal der zulässige Rundungswert die Einhaltung der Werte ergeben wird.

Liegt die Vorbelastung im Bestand oberhalb der Immissionsrichtwerte, so liegt die Zunahme ebenfalls bei weniger als 0,5 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit sowie in der Rundungstoleranz.

Der Lärmbeitrag aus dem Planbereich ist damit für die Gesamtlärsituation nicht relevant.

#### Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen

Zur Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen  kann auf die Zusammenfassung des Umweltbundesamtes aus dem Jahre 2004 verwiesen werden. Diesem Bericht kann entnommen werden, dass Pegeländerungen ab 1 B(A) in günstigen Bedingungen gerade noch wahrgenommen werden können. Pegeländerungen von 3 dB(A) werden in der Regel wahrgenommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass Pegelanhebungen unter 1 dB(A) nicht wahrgenommen werden können, da es sich bei Gewerbelärmemissionen in der Regel nicht um kontinuierliche Geräuscheinwirkungen handelt deren Veränderung der Lautheit unmittelbar festgestellt werden kann.

#### **Gliederung des Bebauungsplanes und zulässige Nutzung und Zweckbestimmung des Plangebiets**

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird intern nach §1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO entsprechend der Lärmemissionseigenschaft gegliedert.

Es wurde das Plangebiet in einen Bereich mit einer relevanten Einschränkung der zulässigen Lärmemissionen durch die die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten nach der DIN 45691:2006-12 und in einen Bereich ohne Einschränkung eingeteilt. Damit liegt eine Gliederung von Gewerbegebieten mit unterschiedlichen Kontingenten im Bezug zu einem Gewerbegebiet ohne Lärmkontingente oder andere Einschränkungen der zulässigen Lärmemissionen vor. Die bestehende Gewerbegebietsfläche GE 01 weist keinerlei Einschränkungen der in § 8 BauNVO vorgegebenen Art und Ausmaß der zulässigen Belästigung auf. Somit entspricht die Gewerbegebietsfläche GE 01 vollumfänglich dem Gebietstypus eines Gewerbegebietes im Sinne von § 8 BauNVO und es bleibt die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes (vorwiegende Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben) gewahrt.

#### **Emissionen von landwirtschaftlichen Anbauflächen**

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch z.B.: Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsmissionen im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen sind. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

### **Schutz vor Verkehrslärm für neue Gebäude im Plangebiet ohne Festsetzung**

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" sind die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Diese sind im Rahmen der Planung der Gebäude zu ermitteln.

Der Berechnung der Lärmimmissionen und der Nachweis der Einhaltung der sich aus der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" ergebenden Anforderungen an die Außenbauteile ist im Rahmen der Entwurfsplanung und/oder Genehmigungsplanung zu führen.

### **Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Feldstraße zur Alten Wertinger Straße .

Die Alte Wertinger Straße mündet Staatsstraße St 2027 (Wertinger Straße). Dort erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.

Alternativ ist eine Abfahrt über die Gartenstraße zur Kapellenstraße und weiter zur Alten Wertiger Straße möglich.

Es wird entsprechend der aktuellen Planung von einem Gewerbebetrieb ohne nennenswerten Kundenverkehr ausgegangen. Es wird weiter davon ausgegangen, dass im schlechtesten Fall alle daraus resultierenden Fahrbewegungen aus bzw. in dieselbe Richtung erfolgen.

### **Feldstraße**

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Feldstraße mit der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes (WA) befinden sich in einem Mindestabstand von ca. 6 m zur Straßenachse. Es ergibt sich ein Beurteilungspegel von ca. 51 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 55 dB(A) zur Tagzeit bzw. 45 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten.

Es werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) zur Tagzeit bzw. 49 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet (WA) ebenfalls deutlich unterschritten.

Die sich durch den planbedingten Fahrverkehr ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

### **Kapellenstraße**

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen an der Kapellenstraße mit der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes (MI) befinden sich in einem Mindestabstand von ca. 3 m zur Straßenachse. Es ergibt sich ein Beurteilungspegel von ca. 55 dB(A) zur Tagzeit und 48 dB(A) zur Nachtzeit.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 60 dB(A) zur Tagzeit bzw. 50 dB(A) zur Nachtzeit für ein Mischgebietes (MI) eingehalten.

Es werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) zur Tagzeit bzw. 54 dB(A) zur Nachtzeit für ein Mischgebietes (MI) ebenfalls deutlich unterschritten.

Die sich durch den planbedingten Fahrverkehr ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„Seelenäcker“**  
**Gemarkung Zusamaltheim**

Fl.Nr.: 638/1 sowie Teilflächen der Fl.Nr.: 638, 639, Gemarkung Zusamaltheim



**TEIL C**      **BEGRÜNDUNG**

Abschnitt 1 – Allgemein  
[Abschnitt 2 – Eingriffsregelung](#)  
Abschnitt 3 – Umweltbericht

**herb und partner**  
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH  
stadtplaner + landschaftsarchitekten  
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen  
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718  
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf  
Entwurf  
Fassung vom

30.10.2023  
10.06.2024

## Inhalt

1.	Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung .....	3
1.1	Konfliktminimierung und Vermeidung .....	3
1.2	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen .....	4
1.2.1	Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche (Eingriffsfläche) .....	4
1.2.2	Ausgleichsflächenbedarf, Beeinträchtigungsintensität, Kompensationsfaktor, Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs .....	4
1.3	Ausgleichskonzept .....	4
1.3.1	Ziele und Herstellungsmaßnahmen .....	4
1.3.2	Lage und derzeitige Nutzung der Maßnahmenflächen .....	4
1.3.3	Herstellung und Pflege .....	5

# 1. Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG (Fassung vom 29.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010) ist für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung unter dem Aspekt Vermeidung und Ausgleich zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, wenn ein Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Zur Handhabung der Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans kommt der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung, Stand Dezember 2021) zur Anwendung.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen. Daneben werden grünordnerische Maßnahmen festgelegt. Diese Maßnahmen vermindern die Auswirkungen des Eingriffes und fördern die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

## 1.1 Konfliktminimierung und Vermeidung

(Leitfaden: Anlage 2, Tabelle 2.1)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Arten und Lebensräume	Überbauung	+ Schaffung von dauerhaften Grünstrukturen durch Eingrünung des Gewerbegebiets entlang aller Grundstücksgrenzen + Erhalt der Durchlässigkeit (= keine Sockelmauern oder dergleichen) + Verbesserung des Biotopverbunds durch Pflanzung heimischer Sträucher
Boden	Bodenversiegelung	+ Verzicht auf größere Erdmassenbewegungen sowie Veränderung der Oberflächenform + Vermeidung von Bodenkontamination, Nährstoffeinträgen und nicht standortgerechten Bodenveränderungen
Wasser	Flächenversiegelung	+ Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch versickerungsfähige Beläge + Vermeidung Oberflächenbehandlung
Klima und Luft	Überbauung	+ Verbesserung des Luftaustausches durch Randeingrünung

Landschaftsbild	Fernwirkung	+ Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen (z. B. Randeingrünung, Verwendung heimischer Pflanzen)
-----------------	-------------	--

**1.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Kompensationsumfang)**  
 (Leitfaden: Abb. 8)

**1.2.1 Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche (Eingriffsfläche)**

**Flächenbilanz (siehe Planteil B)**

<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b> (inklusive Ausgleichsfläche und Bestand)	<b><u>9.300,00 m<sup>2</sup></u></b>
<b>Ausgleichspflichtige Fläche</b>	<b><u>5.000,00 m<sup>2</sup></u></b>

**1.2.2 Ausgleichsflächenbedarf, Beeinträchtigungsintensität, Kompensationsfaktor, Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs**

**Ausgleichsflächenbedarf**

Durch die Größe der ausgleichspflichtigen Fläche, die Wertpunkte des bestehenden Biototyps nach Leitfaden und den Beeinträchtigungsfaktor ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

<b>Ausgleichspflichtige Fläche</b>	<b>5.000,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Biototyp Bestand, Wertpunkte laut Leitfaden</b> A 11, Intensiv Bewirtschafteter Acker, geringe Bedeutung	<b>3 WP</b>
<b>Beeinträchtigungsfaktor</b> = GRZ Planung – GRZ Bestand = 0,80 – 0,00	<b>0,80</b>
<b>Ausgleichsbedarf</b> = Fläche in m <sup>2</sup> * Wertpunkte Biototyp Bestand * Beeinträchtigungsfaktor	<b><u>12.000 WP</u></b>

**1.3 Ausgleichskonzept**

**1.3.1 Ziele und Herstellungsmaßnahmen**

Ausgleichsfläche/ Ortsrandeingrünung	- Bepflanzung west-, nord- und ostseitige Grundstücksgrenze mit standorttypischen Gehölzen (in Anlehnung an Bestand)
	- Herstellung einer Streuobstwiese im Westen
	- Ansaat mit extensiver Wiesenmischung

**1.3.2 Lage und derzeitige Nutzung der Maßnahmenflächen**

Der Ausgleich erfolgt auf Teilflächen der Flur-Nr. 638 und 639, Gemarkung Zusamaltheim. Der an der Grenze der Flur-Nr. 638/1 bereits vorhandene Gehölzbestand wird durch neue

Feldgehölzstrukturen ergänzt. Die Pflanzung von Obstgehölzen dient der Steigerung der Artenvielfalt und bietet neue Habitate. Zusätzlich wird dort durch die Ansaat von autochthonem Saatgut Extensivgrünland etabliert.

Aktuell wird diese Fläche landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Die potentiell natürliche Vegetation in dem betrachteten Bereich wäre „Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald“.

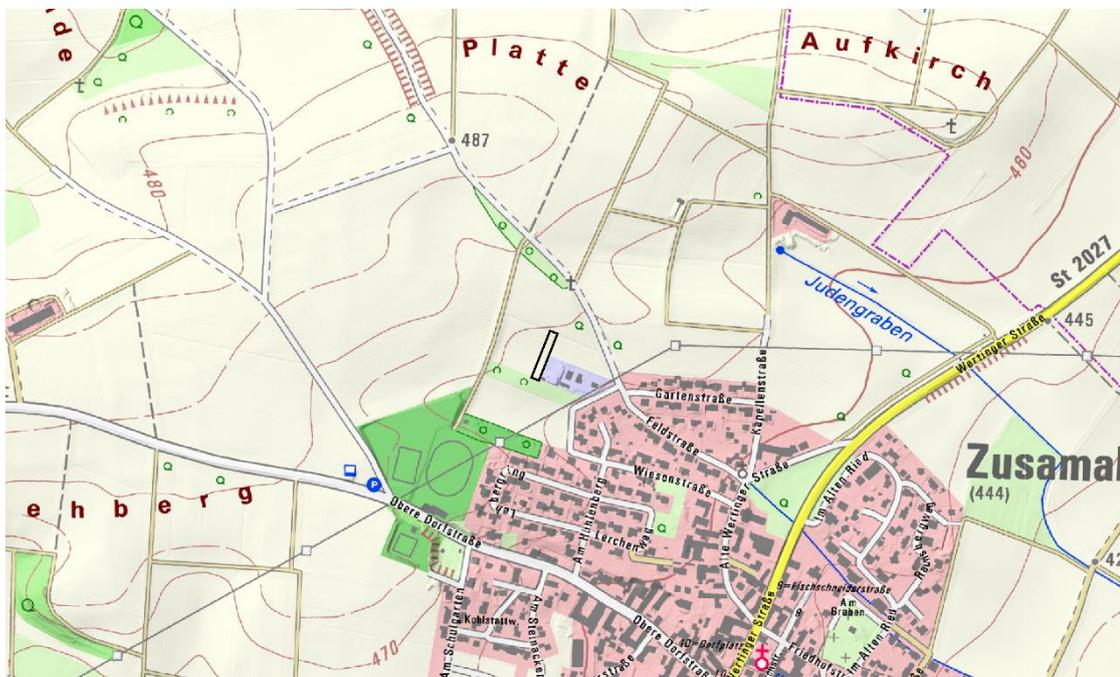


Abb. 1 Lage Ausgleich, topografische Karte, Ausgleich ist schwarz umrandet (Quelle Bayern-Atlas 08/2023)

### 1.3.3 Herstellung und Pflege

#### Anlage:

- Streuobstwiese mit heimischen, standorttypischen Obstsorten
- Ansaat extensive Wiesenmischung, autochthones Regio-Saatgut
- Ortsrandeingrünung mit heimischen, standorttypischen Gehölzen und Sträuchern

#### Pflanzung:

- Pflanzung von Einzelbäumen HS 3xv., StU 14-16
- Pflanzung von Sträuchern Str. 2xv., 60-100
- Verwendung von Lokalsorten bzw. standortgerechten heimischen Arten
- Schutz gegen Tierverschädigung, wenn notwendig

#### Pflege Extensivgrünland:

- 1 bis 2-mahlige Mahd, jedoch frühestens ab dem 15.06.
- die Mahd hat mit einem Balkenmäher zu erfolgen, rotierende Mähwerke sind unzulässig
- Mahdgut einige Tage auf Fläche belassen, um natürliche Aussaat zu ermöglichen, dann vollständiger Abtransport des Mahdguts, Mulchen auf der Fläche unzulässig
- kein Einsatz von Düngemitteln bzw. Pestiziden auf den Flächen
- Bekämpfung aufkommender Neophyten wie z.B. Goldrute, Drüsiges Springkraut etc.

### **Pflege Obstgehölze:**

- Ausmähen der Baumscheiben bei Bedarf (1. Schnitt im Mai, 2. Schnitt im Juni, 3. Schnitt im Oktober)
- Sicherstellung der Wasserversorgung in den ersten fünf Jahren nach der Pflanzung
- kein Einsatz synthetischer Behandlungsmittel
- Entfernung von Unterwuchs der Bäume in den ersten Standjahren
- Herstellung eines Gießrandes um die Bäume
- Startdüngung bis einschl. 4 Jahre nach der Pflanzung
- Nachpflanzung bei Ausfall
- Schnittmaßnahmen zur Erziehung und Erhaltung einer stabilen Krone
  1. Pflanzschnitt
  2. Erziehungsschnitt
  3. Erhaltungsschnitt

Eine detaillierte Angabe zu den Ausgleichsmaßnahmen und den mittel- und langfristigen Pflegemaßnahmen ist dem Planteil B „Konzept Ausgleichsfläche“ zu entnehmen.

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„Seelenäcker“**  
Gemarkung Zusamaltheim

Fl.Nr.: 638/1 sowie Teilflächen der Fl.Nr.: 638, 639, Gemarkung Zusamaltheim



**TEIL C**      **BEGRÜNDUNG**

Abschnitt 1 – Allgemein  
Abschnitt 2 – Eingriffsregelung  
Abschnitt 3 – Umweltbericht

**herb und partner**  
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH  
stadtplaner + landschaftsarchitekten  
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen  
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718  
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf  
Entwurf  
Fassung vom

30.10.2023  
10.06.2024

## 1. Beschreibung und Anlass der Planung

### Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Die Gemeinde Zusamaltheim möchte für die Flurstücke Nr. 638/1 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 638, 639 einen Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet zum Bau von einer Lagerhalle und -flächen eines Gewerbebetriebs aufstellen. Damit soll ein ortsansässiger, gewerblicher Betrieb gefördert werden und die rechtlichen Voraussetzungen für das Erweiterungsvorhaben dieses Betriebs geschaffen werden.

Die Gemeinde Zusamaltheim verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die betroffene Fläche ist landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerbau) bzw. Ver- und Entsorgungsfläche. Rundum grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünflächen an.

Es wird eine Flächennutzungsplanänderung nötig. Bei dem geplanten Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Im gewählten Umgriff des neu aufzustellenden Bebauungsplans wird ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die genaue Grenzziehung ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Der Standort ist an eine bestehende Siedlung angebunden. Dies entspricht dem Ziel 3.3 der Vermeidung von Zersiedelung aus dem LEP 2023. Alternative Standortprüfungen sind somit nicht erforderlich.

Nach Energieatlas Bayern handelt es sich nicht um ein benachteiligtes Gebiet im Sinne des EEG als potenzielle PV-Förderfläche.

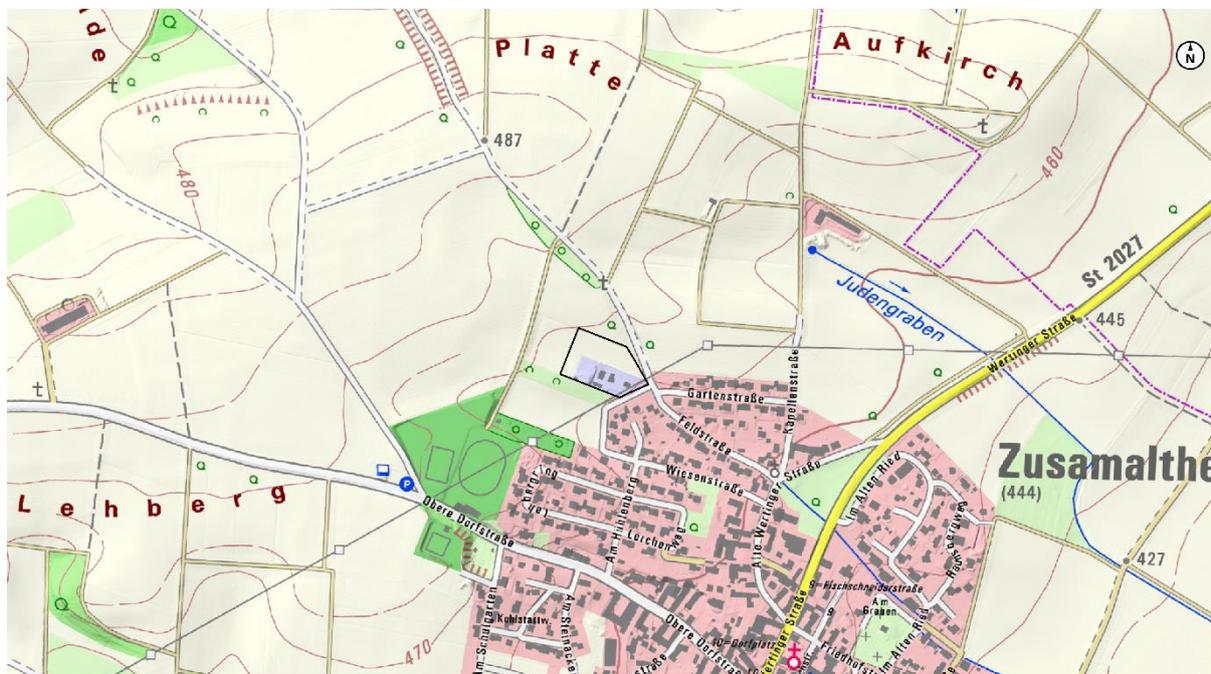


Abb. 1: Lage zum Ort, Kartenausschnitt BayernAtlas (08/2023); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM).



Abb. 2: Luftbild BayernAtlas (08/2023); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

## 2. Planungsrechtliche und übergeordnete Ziele

### Regionalplan Region Augsburg (9)

Zusamaltheim gehört zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Augsburg. Das Gemeindegebiet grenzt an den ländlichen Teilraum an, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. In der Nähe von Zusamaltheim befindet sich das mögliche Mittelzentrum Wertingen, beim nächstgelegene Mittelzentrum handelt es sich um Dillingen a.d.Donau.



Abb. 3: Karte Raumstruktur – Regionalplan Augsburg (OM)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung noch in einem Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt. Auch bezüglich der Bodenschätze sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete betroffen.

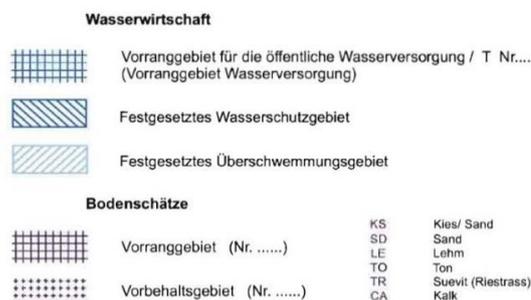
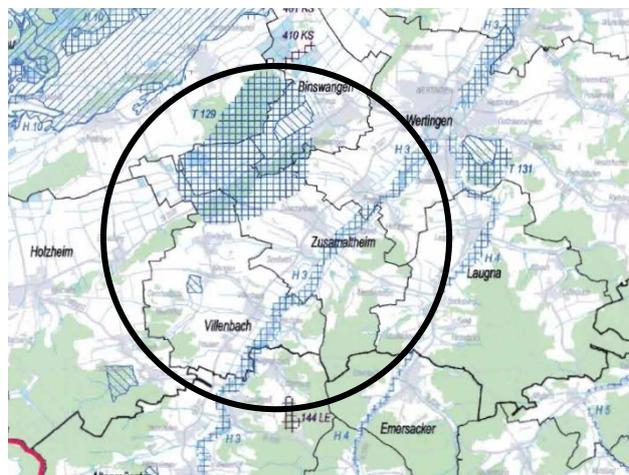
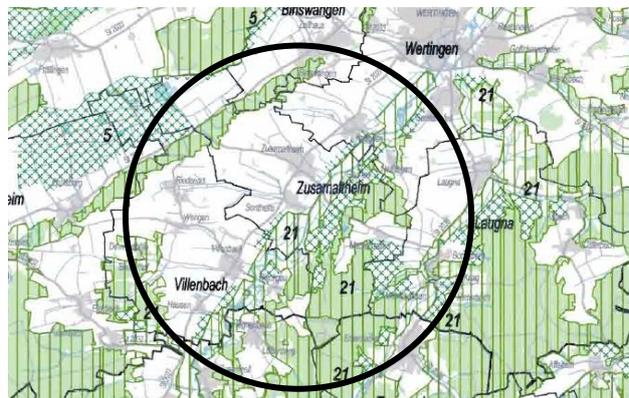


Abb. 4: Karte Siedlung und Versorgung 2a – Regionalplan Augsburg (OM)

Ebenso berührt der Geltungsbereich weder ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet noch ein Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet.



## Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Zusamaltheim verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (11.01.1995). Die betroffene Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Ver- und Entsorgungsfläche dargestellt. Rundum grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünflächen an.

Es wird eine Flächennutzungsplanänderung nötig. Bei dem geplanten Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche von ca. 1,3 ha.



Abb. 6: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Zusamaltheim. Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

## Arten- und Biotopschutzprogramm

Die Fläche der geplanten Lagerhalle und -fläche auf Flur-Nr. 639 befindet sich im Naturraum „Iller-Lech-Schotterplatten (064)“. Es ist kein Schutzgebiet betroffen.

### Arten- und Biotopschutz

Im Planungsgebiet oder im nahen Umgriff liegen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder amtliche Biotope.

Es handelt sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche.

Im Planungsgebiet gibt es keine flächenhaften Nachweise der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) ist ein Flächenkonzept für den Naturschutz und die Landschaftspflege. Gesetzliche Grundlagen sind im Bayerischen Naturschutzgesetz verankert. Auf dem Flurstück besteht derzeit keine Planung.

### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich kein Boden- bzw. Baudenkmal. Im weiteren Umfeld sind einige Bodendenkmäler eingetragen.

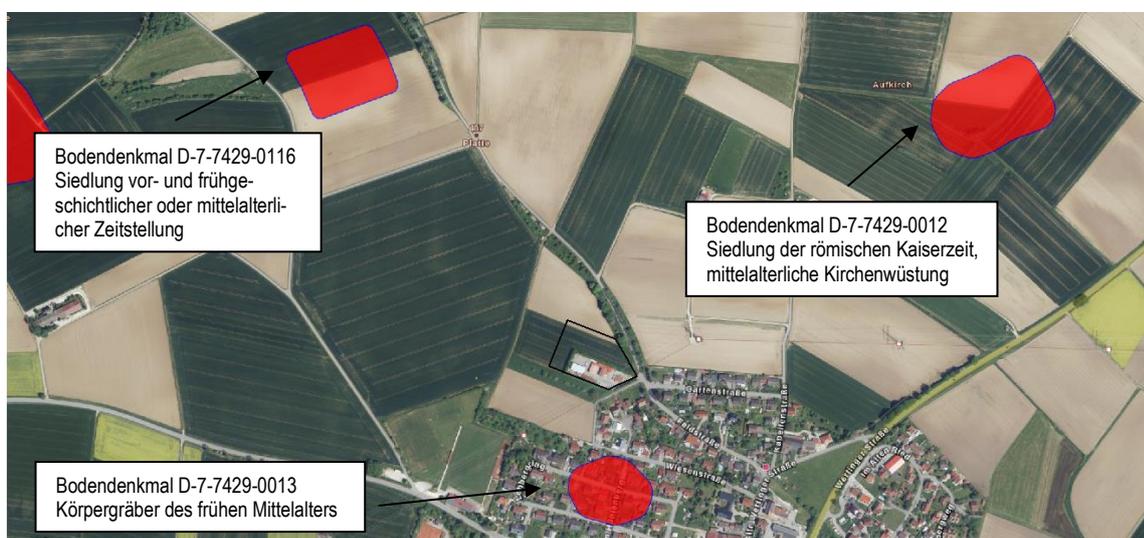


Abb. 7: Ausschnitt BayernAtlas (08/2023); Bodendenkmäler sind rot markiert, Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

### 3. Bestandsaufnahme und Prognose

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands der erheblich beeinflussten Flächen (Teilfläche der Flr. Nr. 639).

#### **Schutzgut Mensch – schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) und Erholung**

Beschreibung: Die betrachtete Fläche ist größtenteils durch intensive Ackernutzung geprägt und hat aufgrund Ihrer Lage und Größe für die Erholung keine Bedeutung. Durch die landwirtschaftliche Nutzung kommt es durch die landwirtschaftlichen Maschinen zu Lärm, wenn die Flächen bestellt werden.

**Bewertung: Das Schutzgut Mensch erfährt keine Beeinträchtigung.**

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)**

Beschreibung: Die potentiell natürliche Vegetation (pnV) für den betrachteten Bereich wäre „Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald“. Weder die Betrachtungsfläche noch die Umgebung entsprechen dieser. Sie sind durch großflächige, intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt oder bebaut. Biotope und andere Schutzgebiete sind weit entfernt. Die Fläche sowie die Umgebung sind durch den Ackerbau stark anthropogen beeinflusst.

Durch die Herstellung der Lagerhalle und -fläche entsteht eine teilweise versiegelte Fläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Diese ist zukünftig für Vögel nicht mehr als Bruthabitat bzw. Lebensraum interessant. Die weitläufige Riedellandschaft, welche stark durch die Landwirtschaft geprägt ist, bleibt auch weiterhin als Lebensraum z. B. für Vögel des Offenlands erhalten.

Die Beleuchtung im Gewerbegebiet ist insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten, um Verbotsstatbestände nach §§ 39 und 44 auszuschließen. Eine Beleuchtung ist ausschließlich mit Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmitteln mit einer warmweißen Farbtemperatur (1.800 bis maximal 3.000 Kelvin) zulässig. Es ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z. B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere der Abstrahlwinkel ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig. Leuchten sind blendfrei nach unten auszurichten („full cut off“-Leuchten). Die Masthöhe der Leuchten ist so niedrig wie möglich zu wählen.

Wegen der Wärmeentwicklung und der damit einhergehenden Gefahr für Insekten sind nur voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche sich zudem nicht auf mehr als 60°C aufheizt.

Die zeitliche Steuerung der Beleuchtung hat ausschließlich zu den Betriebszeiten zu erfolgen. Zeitschaltuhren und Bewegungsmelder können hierfür eingesetzt werden. Es ist darauf zu achten, dass diese sich nicht zu schnell einschalten und/ oder zu lange leuchten.

Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung ist zu verzichten.

**Bewertung: Das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfährt eine geringe Beeinträchtigung. Die Verbotsstatbestände werden weder durch die Herstellung der Halle und Lagerfläche noch durch den Betrieb verletzt.**

**Durch die Eingrünung und die Entwicklung der Streuobstwiese mit Extensivgrünland erfährt die Fläche im Geltungsbereich als mögliches Habitat vieler Tierarten eine Aufwertung.**

### **Schutzgut Boden**

Beschreibung: Die Übersichtsbodenkarte (1:25.000) der Bayerischen Vermessungsverwaltung bestimmt den vorherrschenden Boden als 3a, fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatschluff (Löss). Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Iller-Lech-Schotterplatten (046).

Der Boden im Planungsumgriff und der näheren Umgebung ist stark anthropogen beeinflusst. Die intensiven Ackerflächen erfahren eine regelmäßige Offenlegung und Umgrabung sowie einen Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Durch die Bebauung und Versiegelung finden Eingriffe in den Bodenhaushalt statt. Durch die Etablierung von Extensivgrünland ist die Ausgleichsfläche zukünftig dauerhaft bedeckt.

**Bewertung: Das Schutzgut Boden erfährt eine mittlere Beeinträchtigung bzw. eine teilweise Verbesserung.**

### **Schutzgut Wasser**

Beschreibung: Es sind keine oberirdischen Gewässer betroffen.

Die Fläche liegt weder im wassersensiblen Bereich noch im Einflussbereich vom HQ (Bayernatlas des Bayerischen Staatsministerium für Finanzen und Heimat). Ebenso sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete Wasser oder Trinkwasserschutzgebiete betroffen.

Durch die intensive Ackernutzung erfolgen Einträge von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Bei Bebauung finden Eingriffe in den Bodenhaushalt beim Fundamentbau statt. Der Boden der Ausgleichsfläche ist durch Wiesenansaat zukünftig dauerhaft bedeckt, es findet kein Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln mehr statt.

Aufgrund der teilweisen Versiegelung des Geltungsbereichs kann die Versickerung nur noch in den Grünflächen (Eingrünung + Ausgleichsfläche) erfolgen.

Durch die dauerhafte Bodenbedeckung der Ausgleichsfläche ist das Grundwasser an dieser Stelle besser geschützt. Der landwirtschaftliche Eingriff in den Boden -und Wasserhaushalt entfällt.

**Bewertung: Das Schutzgut Wasser erfährt eine geringe Beeinträchtigung.**

### **Schutzgut Klima / Luft**

Beschreibung: Im FNP ist die betrachtete Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Das Planungsgebiet liegt im Talraum des Lechs. Die Ortschaft Zusamaltheim befindet sich unmittelbar südwestlich des Geltungsbereichs.

Es wird eine Jahresniederschlagssumme von etwa 890 mm und eine Jahresmitteltemperatur von gut 9,5°C angegeben. Dabei ist der Sommer wärmer und der Winter kühler. Der Niederschlag ist jeweils deutlich über der Temperaturkurve des Klimadiagramms. Dies bedeutet, dass der Niederschlag höher als die Verdunstung ist.

**Bewertung: Das Schutzgut Klima/ Luft ist von den Änderungen nicht betroffen.**

### **Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild**

Beschreibung: Durch die Lage in der Riedellandschaft ist die Fläche im Nahbereich sichtbar. Die Landschaft ist strukturarm. Östlich zieht sich die Hangleite der Zusam entlang. Das Vorhabensgebiet grenzt direkt an Zusamaltheim an. Durch die Streuobstwiese und die Eingrünung des Geltungsbereichs wird das Landschaftsbild bzw. die Ortsrandeingrünung teilweise verbessert.

**Bewertung: Das Landschaftsbild und Ortsbild erfahren eine geringe Beeinträchtigung bzw. eine teilweise Verbesserung.**

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Beschreibung: Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans sind keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler laut Denkmaltatlas Bayern verzeichnet. Die bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen haben eine Ertragsfunktion, die als Sachgut zu werten ist.

**Bewertung: Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter erfährt eine geringe Beeinträchtigung.**

Allgemein gilt:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-09, anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese 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.

### **Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Ein Ökosystem wird nicht nur durch seine Einzelelemente (Schutzgüter) geprägt, sondern wesentlich auch durch die Art der Wechselbeziehungen zwischen diesen.

Es bestehen geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter und ebenso nachrangig sind die Wechselwirkungen zwischen diesen.

### **Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

Schutzgut Mensch – Erholung: Es ist von keiner Beeinträchtigung des Erholungswerts auszugehen.

Schutzgut Mensch – schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm): Die Lärmbelastung wird durch die geplante Lagerhalle und -fläche nicht stärker als sie aktuell ist.

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität): Das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfährt eine geringe Beeinträchtigung. Durch Minimierungsmaßnahmen (Neuschaffung von Grünstrukturen durch Eingrünung, Ausgleich) und die dauerhafte Bodenbedeckung durch Wiesenansaat in der Ausgleichsfläche kann die Situation teilweise verbessert werden.

Schutzgut Boden: Das Schutzgut Boden erfährt eine mittlere Beeinträchtigung bzw. eine teilweise Verbesserung durch Entfall der Offenlegung und wegfallenden Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Schutzgut Wasser: Da keine Oberflächengewässer und Hochwasserüberschwemmungsbereiche vorhanden sind, ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima/ Luft: Großklimatisch sind keine Auswirkungen zu erwarten. Das Schutzgut Klima/ Luft ist von den Änderungen nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild: Die Errichtung einer Halle stellt immer einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Durch die Ortsrandeingrünung und die Streuobstwiese werden das Landschaftsbild und die Ortsrandeingrünung jedoch auch aufgewertet. Das Landschaftsbild erfährt eine geringe Beeinträchtigung bzw. eine teilweise Verbesserung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Durch den Verlust der landwirtschaftlichen Ertragsfunktion erfährt das Schutzgut eine geringe Beeinträchtigung.

### **Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand (Schutzgüter) zu erwarten. Allerdings sind auch keine Verbesserungen für die Schutzgüter zu erwarten, wie durch Entfall der Offenlegung, Ausgleichsfläche, Eingrünung und wegfallenden Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Die Gemeinde ermöglicht mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans einem ortsansässigen Handwerksbetrieb einen zukunftsfähigen Erweiterungsbau in Zusamaltheim.

Die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen bestehen im Wesentlichen aus dem Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzfläche, teilweise Versiegelung und das Landschaftsbild.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich des Eingriffs**

#### Schutzgut Mensch

- a) Schaffung dauerhafter Grünstrukturen (Ortsrandeingrünung, Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des BPlans) zur Minimierung der möglichen Immissionen

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

- b) Ansaat Wiese der Ausgleichsfläche
- c) Ausgleichsmaßnahmen im unmittelbaren Umgriff (im Rahmen der Bauleitplanung)
- d) Eine Beleuchtung ist ausschließlich mit Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmitteln mit einer warmweißen Farbtemperatur (1.800 bis maximal 3.000 Kelvin) zulässig. Es ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z. B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere der Abstrahlwinkel ist

auf das notwendige Maß zu beschränken. Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig. Leuchten sind blendfrei nach unten auszurichten („full cut off“-Leuchten). Die Masthöhe der Leuchten ist so niedrig wie möglich zu wählen.

Wegen der Wärmeentwicklung und der damit einhergehenden Gefahr für Insekten sind nur voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche sich zudem nicht auf mehr als 60°C aufheizt.

Die zeitliche und örtliche Steuerung hat gezielt nur zu den Betriebszeiten zu erfolgen. Zeitschaltuhren und Bewegungsmelder können hierfür eingesetzt werden. Es ist darauf zu achten, dass diese sich nicht zu schnell einschalten und/ oder zu lange leuchten.

Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung ist zu verzichten.

#### Schutzgut Boden

- e) Oberbodenschutz durch fachgerechten Abtrag und Wiederverwendung

Begründung:

Baumaßnahmen erfordern Erdbewegungen und bewirken einen Eingriff in den Bodenhaushalt. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden zu achten.

- f) Schutz des Bodens durch Bepflanzung (Ansaat)

#### Schutzgut Wasser

- g) Anfallendes Niederschlagswasser wird unverändert vor Ort versickert

- h) Auf ein Eintauchen von Baukörpern in das Grundwasser wird verzichtet

- i) Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag durch dauerhaften Bewuchs

#### Schutzgut Klima / Luft

- j) Schaffung dauerhafter Grünstrukturen (Wiesen, Ortsrandeingrünung, Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des BPlans)

#### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- k) Schaffung dauerhafter Grünstrukturen (Wiesen, Ortsrandeingrünung, Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des BPlans)

#### Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen bestehen im Wesentlichen aus dem Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzfläche, teilweise Versiegelung und das Landschaftsbild.

#### Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Eingriffsregelung wird eine Ausgleichsfläche notwendig.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Abschnitt 2 der Begründung (Eingriffsregelung) beschrieben und werden im Planteil B (Konzept Ausgleichsfläche) festgesetzt.

### **Alternativen, Methodik, Monitoring**

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen) wurden nicht vorgeschlagen. Dem Eigentümer und Investor steht nur diese Fläche zur Verfügung, um sein bestehendes Unternehmen wirtschaftlich sinnvoll zu erweitern. Bei Betrachtung aller Schutzgüter ist der beschriebene Standort einer mit geringen Beeinträchtigungen.

Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden)  
Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die Bauherren sind im Besitz des betrachteten Flurstücks Nr. 639. Für die Umweltprüfung fanden § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2a Nr. 2 Satz 2 und Anlage 1 BauGB Anwendung.

Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Untersuchung erfolgte anhand des allgemeinen Kenntnisstands. Bewertungen erfolgten verbalargumentativ.

Es erfolgte eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können. Als Grundlage für die Bestandsaufnahme dienten die Aussagen der Flächennutzungsplanung der Gemeinde sowie andere übergeordnete Planungen (RP). Es wurden einschlägige Online-Karteninformationsdienste abgefragt.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Aufgrund des groben Prüfrasters sind die vorliegenden Daten jedoch als ausreichend zu betrachten.

### **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)**

Es ist zu überprüfen, ob die geforderten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich erbracht worden sind. Die Überprüfung hat spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Eine weitere Prüfung, ob das Begrünungsziel erreicht wurde, ist nach vier Jahren durchzuführen.

## Literatur und Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT – Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise) Stand 17.08.2023

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG - LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (17.08.2023)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz FIN-Web (Online-Viewer): <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb> (17.08.2023)

CLIMATE-DATA.ORG: Klimadiagramm: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/zusamaltheim-437748/> (17.08.2023)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, Dezember 2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2023

BUNDESANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMFORSCHUNG: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 172 Nördlingen, Bad Godesberg 1962; Internetquelle: <http://geographie.giersbeck.de/karten/172.pdf> (aufgerufen am 17.08.2023)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) in der aktuell gültigen Fassung

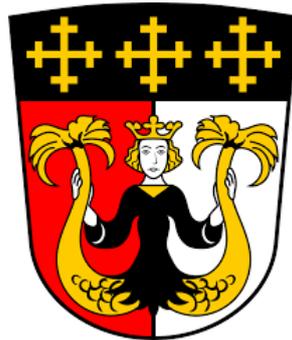
BAUGESETZBUCH (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION 9 AUGSBURG, Regionalplan Region Augsburg

LANDKREIS DILLINGEN AN DER DONAU (1995): Arten- und Biotopschutzprogramm - Naturräumliche Untereinheiten

**BEBAUUNGSPLAN**  
**„Seelenäcker“**  
Gemarkung Zusamaltheim

Flur-Nr.: 638/1 sowie Teilflächen der Fl.Nr.: 638, 639, Gemarkung Zusamaltheim



**TEIL D      ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

TEIL	A	PLANZEICHNUNG: PLANTEIL A + PLANTEIL B
TEIL	B	SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE
TEIL	C	BEGRÜNDUNG – ALLGEMEIN, EINGRIFFSREGLUNG, UMWELTBERICHT
TEIL	D	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

### Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Zusamaltheim möchte für die Flurstücke Nr. 638/1 sowie Teilflächen der Fl.Nr. 638, 639 einen Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet zum Bau von einer Lagerhalle und -flächen eines Gewerbebetriebs aufstellen. Damit soll ein ortsansässiger, gewerblicher Betrieb gefördert werden.

Die Gemeinde Zusamaltheim verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die betroffene Fläche ist landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerbau) bzw. Ver- und Entsorgungsfläche ausgewiesen. Rundum grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünflächen an.

Es wird eine Flächennutzungsplanänderung nötig. Bei dem geplanten Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche von ca. 1,3 ha. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Riedellandschaft in strukturarmer landwirtschaftlicher Nutzfläche. Die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen bestehen im Wesentlichen durch den Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzfläche und das Landschaftsbild.

Durch Schaffung dauerhafter Grünstrukturen in Form der vollständigen Eingrünung des Geltungsbereichs und Ausgleichsmaßnahmen im unmittelbaren Nahbereich kann die Situation verbessert werden.

Der landwirtschaftliche Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt entfällt. Die erforderlichen Minimierungsmaßnahmen lassen insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen und Folgen sowohl auf die Schutzgüter Mensch, Fauna und Flora, Boden, Wasser, Luft/Klima als auch auf das Landschaftsbild erwarten.

Der Ausgleichsflächenbedarf wird nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) ermittelt.

Zusammenfassend betrachtet sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans hauptsächlich die Schutzgüter Boden und das Landschaftsbild betroffen.

Die Gemeinde Zusamaltheim stellt mit dem Bebauungsplan „Seelenäcker“ die Weichen für eine zukunftsfähige Erweiterung eines ortsansässigen, gewerblichen Betriebs. Dieser Priorität wird Vorzug gegenüber dem Naturschutz und dem Schutz des Landschaftsbildes gegeben.

**Immissionsschutz  
Erschütterungsuntersuchung  
Bau- und Raumakustik  
Industrie- und Arbeitslärm  
Geruchsbewertung**

BlmSchG-Messstelle nach § 26, 29b für  
Emissionen und Immissionen von Lärm und  
Erschütterungen

Vibrationsmessstelle zur Gefährdungsbeurteilung  
nach LärmVibrationsArbSchV

Morellstraße 33  
86159 Augsburg  
Tel. +49 (821) 3 47 79-0  
Fax +49 (821) 3 47 79-55

[www.bekon-akustik.de](http://www.bekon-akustik.de)

Titel: **Bebauungsplan "Seelenäcker" der Gemeinde  
Zusamaltheim - Ermittlung und Bewertung der  
schalltechnischen Belange**

Ort / Lage: 86637 Zusamaltheim / Feldstraße  
Landkreis: Dillingen  
Auftraggeber: Gemeinde Zusamaltheim  
Schulstr. 12  
86637 Zusamaltheim  
Bezeichnung: LA24-074-G01-01  
Gutachtenumfang: 24 Seiten  
Datum: 17.05.2024  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Florian Kaschubek  
Telefon: +49 (821) 34779-29  
E-Mail: [Florian.Kaschubek@bekon-akustik.de](mailto:Florian.Kaschubek@bekon-akustik.de)  
Fachlich Verantwortlicher: Dipl.-Geogr. Thomas Pehl

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Begutachtung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Situation und Aufgabenstellung</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Örtliche Gegebenheiten</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Immissionsorte</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Beurteilungszeiträume</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Berechnungs- und Bewertungsgrundlagen</b>	<b>7</b>
7.1	Immissionskontingente	7
7.2	Planbedingter Verkehrslärm	8
<b>8</b>	<b>Durchführung der Emissionskontingentierung</b>	<b>8</b>
8.1	Systematik der Lärmkontingentierung	8
8.1.1	Bebauungsplanverfahren Gemeinde	8
8.1.2	Genehmigungsverfahren durch den Antragsteller	9
8.2	Berechnung und Bewertung der Immissionskontingente	9
8.2.1	Vorbelastung	9
8.2.2	Zusatzbelastung	9
8.2.2.1	Berechnung der Zusatzbelastung	9
8.2.2.2	Bewertung der Zusatzbelastung	10
<b>9</b>	<b>Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen</b>	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Textvorschläge für den Bebauungsplan</b>	<b>13</b>
10.1	Allgemeine Informationen	13
10.2	Textvorschläge für die Satzung	14
10.3	Textvorschläge für die Hinweise	15
<b>11</b>	<b>Abkürzungen der Akustik</b>	<b>16</b>
<b>12</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>17</b>
<b>13</b>	<b>Anlagen</b>	<b>18</b>
13.1	Übersichtsplan	19
13.2	Bebauungsplan	20
13.3	Lage der Immissionsorte	21
13.4	Berechnung der $L_{IK}$	22
13.4.1	Bezugsfläche und der Zusatzkontingente	22
13.4.2	Berechnung der Immissionskontingente	23

# 1 Begutachtung

Die Gemeinde Zusamaltheim plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Seelenäcker“ für ein Gewerbegebiet.

Es sollen teilweise neue Gewerbegebietsflächen ausgewiesen werden.

Es ist zu prüfen, ob durch die zulässigen Nutzungen auf den zusätzlichen Gewerbegebietsflächen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

Um dies sicherzustellen, sollen für die zusätzliche Gewerbegebietsfläche Schallemissionsbeschränkungen in Form von Geräusch-Emissionskontingenten nach der DIN 45691 (1) festgesetzt werden.

## **Emissionskontingente**

Die Emissionskontingente und die Zusatzkontingente sind unter Punkt 10.2 aufgeführt. Die Bezugsfläche ist der Anlage 13.4.1 und die Berechnung der Immissionskontingent der Anlage 13.4.2 zu entnehmen.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die um 6 dB(A) bzw. 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an der vorhandenen Wohnbebauung unterschritten werden.

Aufgrund dieses Ansatzes kann auch ohne die Ermittlung der Vorbelastung davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Lärmimmissionen zu keiner unzumutbaren Pegelerhöhung und zu keinen schädlichen oder unzumutbaren Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten führen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden. Die durch die Planung verursachten Lärmimmissionen können als zumutbar angesehen werden.

## **Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen**

Es zeigt sich, dass an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung in der Feldstraße mit der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes (WA) die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (2) eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (3) werden ebenfalls unterschritten.

An der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung an der Kapellenstraße mit der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes (MI) werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (2) eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (3) werden ebenfalls deutlich unterschritten.

Die sich durch den planbedingten Fahrverkehr ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Augsburg, den 17.05.2024

BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH

Bearbeiter:

Fachlich Verantwortlicher:

Dipl.-Ing. (FH) Florian Kaschubek

Dipl.-Geogr. Thomas Pehl

## 2 Grundlagen

/A/ Bebauungsplan „Nord“, der Gemeinde Zusamaltheim, Plandatum 29.07.1972, erhalten von der Verwaltungsgemeinschaft Wertingen per E-Mail am 15.04.2024

/B/ Bebauungsplanvorentwurf „Seelenäcker“, der Gemeinde Zusamaltheim Stand 30.10.2023, erhalten von der Verwaltungsgemeinschaft Wertingen per E-Mail am 27.02.2024

/C/ Telefonat mit der Bauverwaltung der Verwaltungsgemeinschaft Wertingen am 02.05.2024

/D/ Auszug Flächennutzungsplan Zusamaltheim, erhalten von der Verwaltungsgemeinschaft Wertingen per E-Mail am 11.04.2024

/E/ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

[http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen\\_Viewing.pdf](http://vermessung.bayern.de/file/pdf/7203/Nutzungsbedingungen_Viewing.pdf)

## 3 Situation und Aufgabenstellung

Von der Gemeinde Zusamaltheim wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Seelenäcker“ für ein Gewerbegebiet geplant.

Die hier vorliegende Begutachtung erfolgt zur Ermittlung und zur Bewertung der schalltechnischen Belange im Bebauungsplanverfahren.

Die Begutachtung beruht im Wesentlichen auf dem Bebauungsplanvorentwurf vom 30.10.2023 /B/ (siehe Anlage 13.2)

Es ist zu prüfen, ob durch die zulässigen Nutzungen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

Die zulässigen Lärmemissionen aus dem Bebauungsplangebiet sind so festgelegt, dass sich für die Nachbarschaft keine Nachteile ergeben.

## 4 Örtliche Gegebenheiten

Das Gelände wurde im Rechenmodell auf Grundlage der über die Bayerische Vermessungsverwaltung bezogenen Daten modelliert /E/.

## 5 Immissionsorte

Es wurden die Lärmimmissionen an folgenden Immissionsorten ermittelt:

IO	Beschreibung	Fl.Nr.	Sch.w.	IRW		OW		red. OW	
				Gewerbe		Gewerbe		Gewerbe	
				ta	na	ta	na	ta	na
IO01	Grundstück	707/16	WA	55	40	55	40	49	34
IO02	Wohnhaus	707/2	WA	55	40	55	40	45	30
IO03	Wohnhaus	707/15	WA	55	40	55	40	45	30
IO04	Wohnhaus	632	WA	55	40	55	40	45	30
IO05	Wohnhaus	633/6	WA	55	40	55	40	45	30
IO06	Wohnhaus	635/3	WA	55	40	55	40	45	30

Tabelle 1: Beschreibung der untersuchten Immissionsorte

Legende:

- IO : Immissionsort
- Fl.Nr. : Flurnummer
- Sch.w. : Schutzwürdigkeit
- IRW : Immissionsrichtwerte der TA Lärm (4)
- OW : Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (2)
- red. OW : reduzierte Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (2)
- WA : allgemeines Wohngebiet

Alle Pegel in dB(A)

Die Lage der Immissionsorte ist der Anlage 13.3 zu entnehmen.

### IO 01

Die Einstufung der Schutzwürdigkeit wurde entsprechend dem Planungsziel der Gemeinde angesetzt /C/.

### IO02, IO03

Die Einstufung der Schutzwürdigkeit wurde dem Bebauungsplan Zusamaltheim „Nord“ /A/ entnommen.

### IO04 bis IO06

Die Einstufung der Schutzwürdigkeit ergibt sich aus der tatsächlichen Nutzung und stimmt mit dem Flächennutzungsplan /D/ überein.

### Reduzierung der Orientierungswerte auf Grund von Vorbelastung

#### IO01

Der Immissionsort IO01 befindet sich östlich neben dem Plangebiet.

Auch wenn zur Ermittlung der Lärmemissionskontingente eine Einwirkungsrichtung von 360°Grad angesetzt wird, so ist im Vollzug die Lage des Immissionsortes an einem zukünftigen Gebäude entscheidend und es können entsprechende Abschirmungen (durch das eigene Gebäude) berücksichtigt werden. Ein Immissionsort der sich an der Westfassade eines Gebäudes befindet und dann direkt zum Plangebiet zeigt, wird durch mögliche umliegende gewerbliche Nutzungen, die aus Norden, Süden und Osten auf das Gebäude einwirken, kaum belastet. Anders herum werden Immissionsorte, die sich an den vom Plangebiet abgewandten Fassaden befinden, durch die möglichen gewerblichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes stärker belastet, dafür aber durch das Plangebiet weniger.

Es wird daher aus fachlicher Sicht für sinnvoll erachtet, die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (2) für den Immissionsort IO01 im direkten Umfeld zum Plangebiet lediglich um 6 dB(A) zu reduzieren.

#### IO02 bis IO06

Um die Vorbelastung durch den bestehenden Gewerbebetrieb im Plangebiet und die mögliche Vorbelastung andere umliegende gewerbliche Nutzungen zu berücksichtigen, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (2) an den weiter vom Plangebiet entfernt liegenden Immissionsorten um 10 dB(A) reduziert. Es kann auf Grund dieses Ansatzes davon ausgegangen werden, dass auch unter Berücksichtigung einer möglichen Summenbelastung mit der Vorbelastung keine unzumutbaren Pegelanhebungen hervorgerufen werden.

## 6 Beurteilungszeiträume

### Gewerbe

Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

Bezeichnung	von	bis
tags (ta)	06:00 Uhr	22:00 Uhr
nachts (na)	22:00 Uhr	06:00 Uhr

Tabelle 2: Beurteilungszeiträume

### Verkehrslärm

Folgende Beurteilungszeiträume sind maßgeblich:

Bezeichnung	Beurteilungszeit in Stunden	von	bis
tags (ta)	16	06:00 Uhr	22:00 Uhr
nachts (na)	8	22:00 Uhr	06:00 Uhr

Tabelle 3: Beurteilungszeiträume

## 7 Berechnungs- und Bewertungsgrundlagen

Die Mittelungspegel wurden mit dem Schallausbreitungs-Berechnungsprogramm SOUNDPLAN 9.0, Stand 28.02.2024, berechnet.

### 7.1 Immissionskontingente

Die Berechnung der sich aus den Emissionskontingenten  $L_{EK}$  ergebenden Immissionskontingente  $L_{IK}$  erfolgt nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (1) für die Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplangebietes.

## **7.2 Planbedingter Verkehrslärm**

Die Berechnungen der Lärmemissionen und Lärmimmissionen durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen wurden nach der RLS-19 (5) durchgeführt.

# **8 Durchführung der Emissionskontingentierung**

## **8.1 Systematik der Lärmkontingentierung**

### **8.1.1 Bebauungsplanverfahren Gemeinde**

Die Geräuschkontingentierung nach der DIN 45691 (1) regelt, wie viel Lärm von den Flächen im Plangebiet ausgehen (Emission) und wie viel Lärm im Umfeld des Plangebietes einwirken (Immission) darf.

Es wird festgelegt, welche schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnungen, Büros, Praxen usw.) im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind und welche Lärmimmissionen dort ankommen dürfen. Es werden exemplarisch für einzelne Bereiche Immissionsorte festgelegt, an denen die Lärmimmissionen berechnet werden.

Nun wird geprüft, ob sich andere Lärmemittenten im Sinne der TA Lärm (4) im relevanten Umfeld des Plangebietes befinden und wie hoch die eventuelle Vorbelastung durch diese ist. Auf Basis der Vorbelastung wird nun festgelegt, welche Lärmemissionen für die Nutzungen im Plangebiet zulässig sind.

Es werden für die relevanten Flächen im Plangebiet Emissionskontingente festgelegt und die sich ergebenden Lärmimmissionen an den Immissionsorten berechnet. In einem Iterationsprozess werden die Emissionskontingente dann so lange angepasst bis sich Immissionskontingente ergeben, die einerseits möglichst hoch sind um eine entsprechende Nutzung im Plangebiet zu ermöglichen und andererseits die Einhaltung der zulässigen Lärmimmissionen an allen Immissionsorten sicherstellen.

Da die Entfernungen der Immissionsorte zum Plangebiet verschieden sind und je nach baulicher Nutzung verschieden hohe Lärmimmissionen zulässig sind, ergibt sich an einigen Immissionsorten eine wesentliche Unterschreitung der zulässigen Lärmimmissionen. Um auch hier höhere Lärmemissionen aus dem Plangebiet zuzulassen, werden für einzelne Winkel-sektoren Zusatzkontingente vergeben. Somit gilt innerhalb eines Winkelsektors das Immissionskontingent plus den jeweiligen Wert des Zusatzkontingentes.

Somit ergibt sich durch die Festsetzung, wie viel Lärm an den Immissionsorten durch Lärmemissionen aus dem Plangebiet ankommen darf.

## **8.1.2 Genehmigungsverfahren durch den Antragsteller**

Im Rahmen der Genehmigung für ein Bauvorhaben und die späteren Nutzungen im Plangebiet muss dann der Betreiber des Vorhabens nachweisen, dass die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden zulässigen Lärmimmissionen im Umfeld des Plangebietes eingehalten werden. Die Sicherstellung der Einhaltung der zulässigen Lärmimmissionen wird somit der nachfolgenden Genehmigungsplanung überlassen.

Die Berechnungen sind für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 durchzuführen. Aus dem Abschnitt 5 der DIN 45691 ergibt sich, dass der Beurteilungspegel nach den Vorgaben der TA Lärm zu ermitteln ist.

Daher sind in der Satzung weitere Regelungen zur Berechnung der Beurteilungspegel weder erforderlich noch sinnvoll.

## **8.2 Berechnung und Bewertung der Immissionskontingente**

### **8.2.1 Vorbelastung**

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (2) um 6 dB(A) bzw. um 10 dB(A) reduziert. Auf eine Ermittlung der Vorbelastung wird daher verzichtet.

### **8.2.2 Zusatzbelastung**

#### **8.2.2.1 Berechnung der Zusatzbelastung**

Die Berechnung der Immissionskontingente erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (1).

Die Emissionskontingente sind unter Punkt 10.2 aufgeführt.

Die Bezugsfläche ist der Anlage 13.4.1 und die Berechnung der Immissionskontingente der Anlage 13.4.2 zu entnehmen.

Für das Plangebiet ist ein Zusatzkontingent vorgesehen. Die Zusatzkontingente sind unter Punkt 10.2 aufgeführt.

Dabei ergeben sich nachfolgende Gesamtimmissionskontingente. Die Gesamtimmissionskontingente stellen gleichzeitig die Beurteilungspegel für die zulässigen Lärmemissionen aus dem Bebauungsplangebiet dar.

IO	L <sub>IK</sub>		SK	L <sub>IK,zus</sub>		L <sub>IK,ges</sub>	
	ta	na		ta	na	ta	na
IO01	45,9	30,9	B	3,0	3,0	48,9	33,9
IO02	41,9	26,9	B	3,0	3,0	44,9	29,9
IO03	42,0	27,0	B	3,0	3,0	45,0	30,0
IO04	43,8	28,8	C	0,0	0,0	43,8	28,8
IO05	44,8	29,8	C	0,0	0,0	44,8	29,8
IO06	40,3	25,3	A	4,0	4,0	44,3	29,3

Tabelle 4: Berechnung der Gesamtimmissionskontingente

Legende IO : Immissionsort  
L<sub>IK</sub> : Immissionskontingent nach DIN 45691:2006-12 (1)  
SK : Sektor  
L<sub>IK,zus</sub> : Zusatzkontingent  
L<sub>IK,ges</sub> : Gesamtimmissionskontingent  
Alle Pegel in dB(A)

### 8.2.2.2 Bewertung der Zusatzbelastung

In der nachfolgenden Tabelle werden die Beurteilungspegel mit den reduzierten Orientierungswerten verglichen:

IO	red. OW		BP bzw. L <sub>IK</sub>		Bewertung	
	ta	na	ta	na	ta	na
IO01	49	34	48,9	33,9	+	+
IO02	45	30	44,9	29,9	+	+
IO03	45	30	45,0	30,0	+	+
IO04	45	30	43,8	28,8	+	+
IO05	45	30	44,8	29,8	+	+
IO06	45	30	44,3	29,3	+	+

Tabelle 5: Bewertung der Immissionskontingente (Beurteilungspegel)

Legende: red. OW : Reduzierter Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (2)  
L<sub>IK</sub> : Immissionskontingent nach DIN 45691:2006-12 (1)  
BP : Beurteilungspegel  
Bewertung : "+" entspricht Unterschreitung  
"Zahl" entspricht dem Wert der Überschreitung  
Alle Pegel in dB(A)

Der Tabelle 5 sind die berechneten Immissionskontingente (Beurteilungspegel) zu entnehmen. Es werden die reduzierten Orientierungswerte an den relevanten Immissionsorten unterschritten. Aufgrund dieses Ansatzes kann auch ohne die Ermittlung der Vorbelastung davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keiner unzumutbaren Pegelerhöhung und keine schädlichen oder unzumutbaren Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten hervorgerufen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden. Die durch die Planung verursachten Lärmimmissionen können daher als zumutbar angesehen werden.

## 9 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Da teilweise bestehende Gewerbegebietsflächen überplant werden, ist es unabhängig von der Aufstellung von diesem Bebauungsplan, welcher Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen auftritt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Feldstraße zur Alten Wertinger Straße .

Die Alte Wertinger Straße mündet in die Staatsstraße St 2027 (Wertinger Straße). Dort erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.

Alternativ ist eine Abfahrt über die Gartenstraße zur Kapellenstraße und weiter zur Alten Wertiger Straße möglich.

Es wird entsprechend der aktuellen Planung von einem Gewerbebetrieb ohne nennenswerten Kundenverkehr ausgegangen. Es werden 60 PKW-Fahrbewegungen und 10 LKW-Fahrten zur Tagzeit angesetzt. Für den bestehenden Gewerbebetrieb ist kein Betrieb im Nachtzeitraum genehmigt. Für die geplante Erweiterung ist ebenfalls kein Betrieb im Nachtzeitraum geplant. Um im Rahmen der Bauleitplanung auf der sicheren Seite zu liegen, werden im Nachtzeitraum 2 PKW-Bewegungen und 2 LKW-Bewegungen angesetzt. Somit wurde auch berücksichtigt, dass mögliche Lieferanten außerhalb der Öffnungszeiten anfahren.

Es wird weiter davon ausgegangen, dass im schlechtesten Fall alle daraus resultierenden Fahrbewegungen aus bzw. in dieselbe Richtung erfolgen.

In der nachfolgenden Tabelle werden die berechneten Emissionen aufgeführt.

Tabelle 6: Berechnung der Verkehrslärmemissionen auf den öffentlichen Verkehrswegen

Bezeichnung	Zeit	M (pro Stunde)	p1 %	p2 %	p3 %	v in km/h		L <sub>w'</sub> [dB(A)]
		alle KFZ	LKW1	LKW2	KRAD	PKW	LKW	
PbFv	ta	4,4	0,0	14,3	0,0	50	50	62,3
	na	0,5	0,0	50,0	0,0	50	50	56,0

Legende: M : mittlere stündliche Verkehrsdichte in KFZ/h oder LKW/h  
 p1 % : LKW-Anteil p1 in %  
 p2 % : LKW-Anteil p2 in %  
 p3% : Kraftrad-Anteil p3 in %  
 v : Geschwindigkeit in km/h  
 L<sub>w'</sub> : Längenbezogener Schalleistungspegel pro Meter in dB(A)  
 Alle Pegel in dB(A)

### **Feldstraße**

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Feldstraße mit der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes (WA) befinden sich in einem Mindestabstand von ca. 6 m zur Straßenachse. Es ergibt sich hieraus ein Beurteilungspegel von ca. 51 dB(A) zur Tagzeit und 45 dB(A) zur Nachtzeit.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (2) von 55 dB(A) zur Tagzeit bzw. 45 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten.

Es werden die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) zur Tagzeit bzw. 49 dB(A) zur Nachtzeit für ein allgemeines Wohngebiet (WA) ebenfalls deutlich unterschritten.

### **Kapellenstraße**

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen an der Kapellenstraße mit der Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes (MI) befinden sich in einem Mindestabstand von ca. 3 m zur Straßenachse. Es ergibt sich hieraus ein Beurteilungspegel von ca. 55 dB(A) zur Tagzeit und 48 dB(A) zur Nachtzeit.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (2) von 60 dB(A) zur Tagzeit bzw. 50 dB(A) zur Nachtzeit für ein Mischgebietes (MI) eingehalten.

Es werden die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) zur Tagzeit bzw. 54 dB(A) zur Nachtzeit für ein Mischgebietes (MI) ebenfalls deutlich unterschritten.

## 10 Textvorschläge für den Bebauungsplan

### 10.1 Allgemeine Informationen

Entsprechend dem Bericht mit dem Titel "Bebauungsplan "Seelenäcker" der Gemeinde Zusamaltheim - Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange " der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA24-074-G01-01" vom 17.05.2024 können die nachfolgenden Texte als Festsetzung (10.2) und als Hinweise zur Festsetzung (10.3) übernommen werden.

Hinweise für die Übernahme in die Planzeichnung und in den Textteil:

- Die Kontingente sind in die Nutzungsschablone einzutragen
- Die Sektoren sind in den Plan einzutragen.
- Die Bezugsfläche aus der Anlage 13.4.1 ist in der Planzeichnung einzutragen.
- Die Erweiterungsfläche mit Kontingentierung (auf Flur-Nr. 639) ist von der bestehenden Gewerbegebietsfläche (Flur-Nr. 638/1) durch das Planzeichen 15.14. zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen („Knödellinie“) abzugrenzen.

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

- DIN 45691, "Geräuschkontingentierung", Ausgabe Dezember 2006

In der Bebauungsplanurkunde bzw. in der Bekanntmachung zum Bebauungsplan ist darauf hinzuweisen, wann und wo die Normen gemeinsam mit dem Bebauungsplan eingesehen werden können:

#### **Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und technische Regelwerke**

Alle Normen können bei der Gemeinde Zusamaltheim...*wann... und ...wo...* zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

## 10.2 Textvorschläge für die Satzung

### Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1, Abs. 4 Nr. 2

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  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):		
GE 02	tags $L_{EK} = 62$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 47$ dB(A)

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anlage A.2.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung dargestellte Bezugsfläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

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

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
			tags	nachts
A	191	92	4,0	4,0
B	92	129	3,0	3,0
C	129	191	0,0	0,0

Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem (Zone 32).

$x = 620493$  (Rechtswert)  $y = 5377049$  (Hochwert)

Die Richtungsangabe (Winkelzunahme im Uhrzeigersinn) 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  $L_{IK,i,j}$  kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

## 10.3 Textvorschläge für die Hinweise

*Hinweis:*

- 1.) Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.
- 2.) Bei der Neuerrichtung und Änderung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist auf einen ausreichenden Schallschutz zu achten.
- 3.) *Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.*

## 11 Abkürzungen der Akustik

$A_{at}$	Mittlere Dämpfung durch Luftabsorption
$A_{ba}$	Mittlere Einfügedämpfung
$A_{div}$	Mittlere Entfernungsminderung
$A_{gr}$	Mittlerer Bodeneffekt
$A_m$	Mittlere sonstige Dämpfung (Bebauung, Bewuchs, ...)
$A_w$	Mittlere meteorologische Korrektur, Windeinfluss
B	Bezugsgröße nach der Parkplatzlärmstudie
Bewertung "+"	Anforderung eingehalten
Bewertung "Zahl"	entspricht Betrag der Überschreitung
$C_{mN}$	Meteorologische Korrektur, nachts
$C_{mT}$	Meteorologische Korrektur, tagsüber
$D_l$	Richtwirkungskorrektur
$d_{Lw}$	Emissionskorrektur für Einwirkdauer im Bezugszeitraum in dB
$D_v$	Pegelkorrektur für Geschwindigkeit in dB(A)
Dz	Abschirmaß in dB(A)
F	Stellplätze je Einheit der Bezugsgröße nach Parkplatzlärmstudie
IGW	Immissionsgrenzwert
IRW	Immissionsrichtwert in dB(A)
K	Reflexionszuschlag in dB(A)
$K_D$	Durchfahranteil auf Parkplatz
$K_I$	Zuschlag für Impulshaltigkeit
$K_O$	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
$K_{PA}$	Zuschlag für Parkplatzart nach Parkplatzlärmstudie
$K_{StrO}$	Zuschlag für die Oberfläche der Fahrgassen
$K_{VDI}$	Korrekturglied für diffuses Schallfeld in der Halle in dB(A)
L	Länge der Quelle
$L_{D1}$	Immissionsortbezogenes Abschirmaß in dB
$L_{D2}$	Immissionsortbezogene Korrektur in dB
$L_m$	Mittelungspegel in dB(A)
$L_{m,E25}$	Emissionspegel des PKW-Fahrverkehrs (RLS 90) in dB(A)
INS	Beurteilungszeitraum – lauteste Nachtstunde
$L_r$	Beurteilungspegel in dB(A)
$L_{rN}$	Beurteilungspegel nachts
$L_{rT}$	Beurteilungspegel tagsüber
LS	Schalldruck am Immissionsort in dB(A) ohne Korrekturen
$L_{TM}$	Taktmaximalzuschlag in dB(A)
$L_{WA}$	Schalleistungspegel in dB(A)
$L_{WA'}$	Schalleistungspegel pro Meter in dB(A)
$L_{WA''}$	Schalleistungspegel pro Quadratmeter in dB(A)
$L_{WA,0}$	Ausgangsschalleistungspegel in dB(A)
$L_{WA/E}$	Schalleistungspegel in dB(A) pro Einheit (Einheit: m für Linien und m <sup>2</sup> für Flächen)
$L_z$	Schallquellenbezogener Zuschlag in dB(A)
M	mittlere stündliche Verkehrsdichte in KFZ/h oder LKW/h
N	Anzahl der Stellplätze
Na	Beurteilungszeitraum – Nacht
Nutz	Bauliche Nutzung
OW	Orientierungswert in dB(A)
P	LKW-Anteil in %
$R_w$	bewertetes Schalldämm-Maß in dB
Re	Reflexanteil
S	Länge der Fahrstrecke oder Entfernung Quelle-Immissionsort in m
S	Flächengröße in m <sup>2</sup>
ta	Beurteilungszeitraum - Tag
v	Geschwindigkeit in km/h
Z	Zuschlag für Nutzungsart eines Parkplatzes
ZB	Zeitbereich
ZR	Ruhezeitenzuschlag in dB(A)

## 12 Literaturverzeichnis

1. **DIN 45691:2006-12.** "Geräuschkontingentierung".
2. **DIN 18005.** "Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung", Ausgabe Juli 2023 und DIN 18005 Beiblatt 1 "Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Ausgabe Juli 2023.
3. **16. BImSchV.** Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV). 12.06.1990, geändert durch Art. 1 V v. 04.11.2020 | 2334.
4. **TA Lärm.** Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) in Verbindung mit der Korrektur vom 07.07.2017.
5. **FGSV.** RLS-19, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen. 2019.
6. **RLS-90, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen. 1990.**

## 13 Anlagen

# 13.1 Übersichtsplan

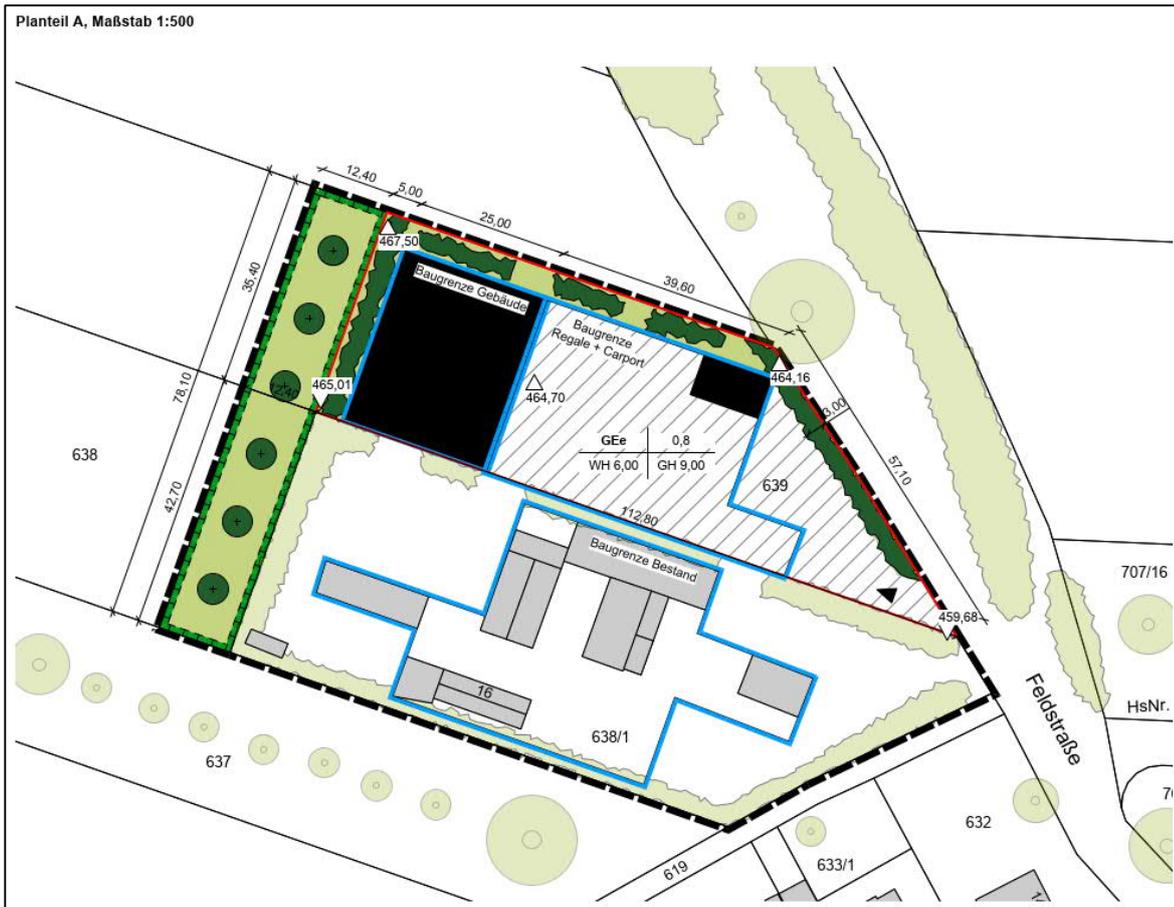


BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



# 13.2 Bebauungsplan



## Gemeinde Zusamaltheim

### Bebauungsplan Seelenäcker

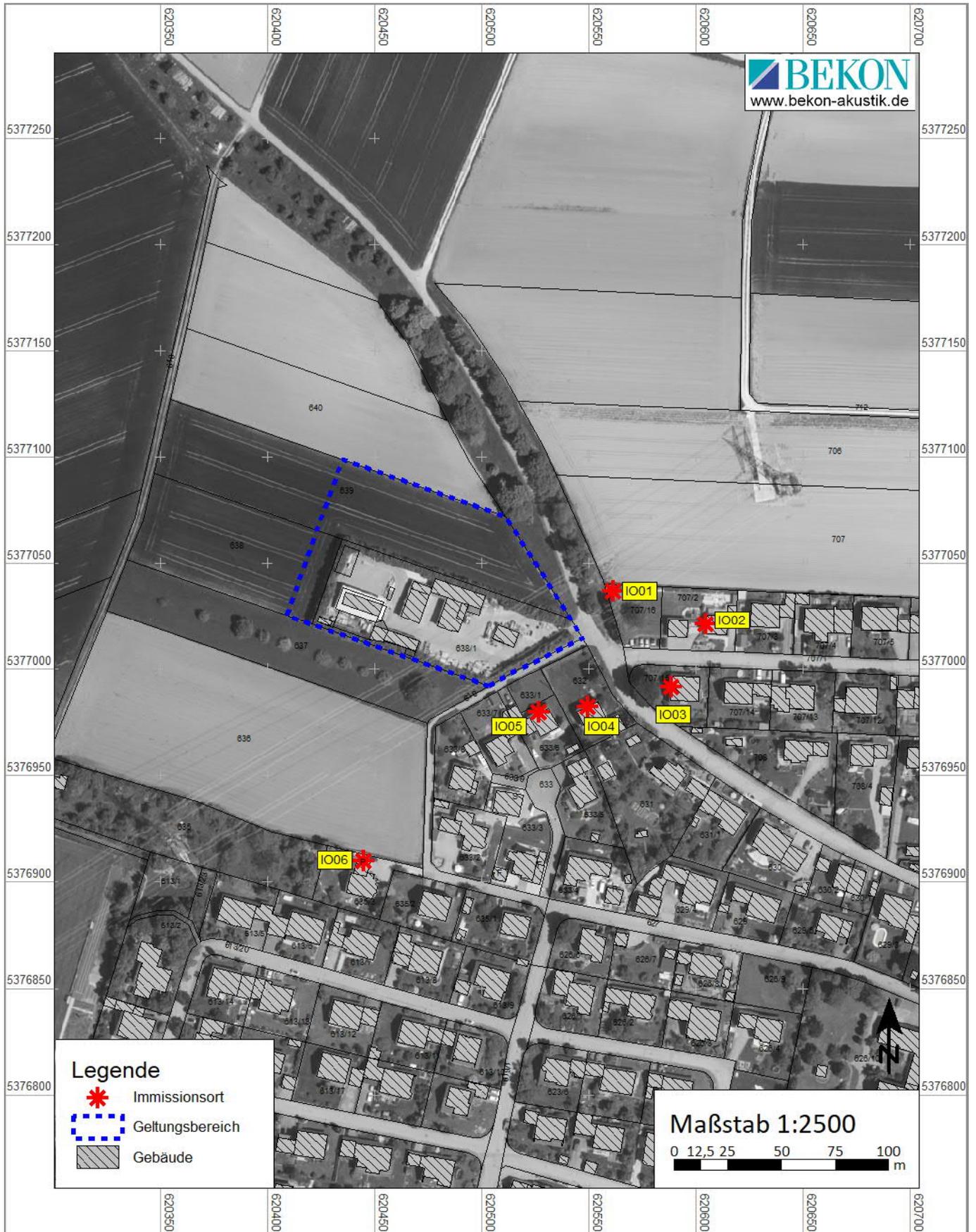
Fl.Nr.: 638/1, 638 TF, 639 TF, Gemarkung Zusamaltheim



**Planteil A: Vorentwurf vom 30.10.2023**  
Maßstab 1:500

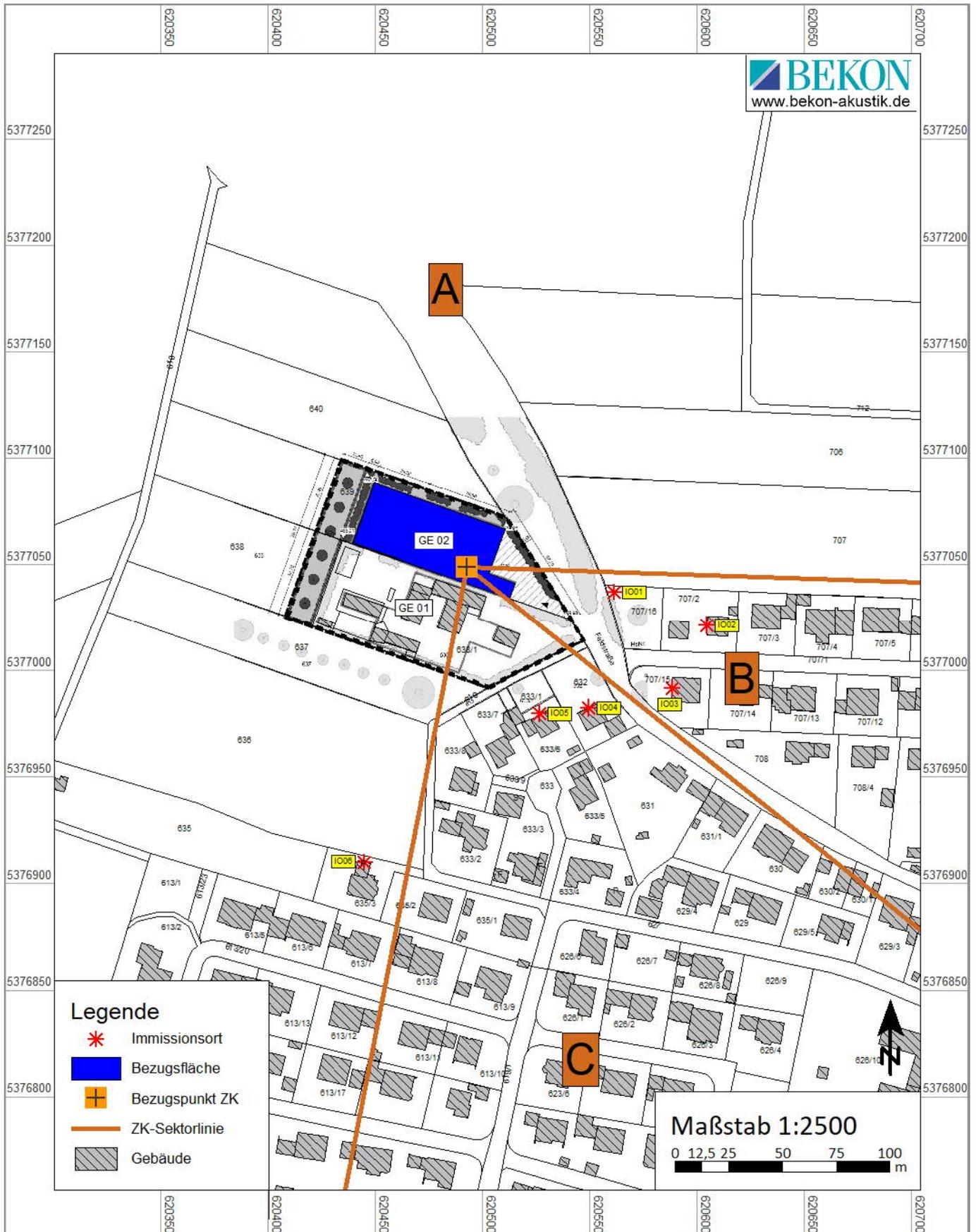


### 13.3 Lage der Immissionsorte



## 13.4 Berechnung der $L_{IK}$

### 13.4.1 Bezugsfläche und der Zusatzkontingente



### 13.4.2 Berechnung der Immissionskontingente

G01-01-LIK RSPS0002.res	<b>Berechnung der Beurteilungspegel</b>	Seite 1 von 1 14.05.2024 / 12:20 Uhr
----------------------------	---	---

Quelle	Li	R'w	L'w	I oder S	Lw	K0	s	Adiv	ADI	Agr	Aba	Aat	Re	Ls	dLw T	dLw N	ZR T	Lr T	Lr N
	dB(A)	dB	dB(A)	m,m <sup>2</sup>	dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB	dB(A)	dB(A)
<b>Immissionsort IO01 HR LrT 45,9 dB(A) LrN 30,9 dB(A)</b>																			
GE 02			62,0	2051	95,1	0	82	-49,2	0,0	0,0	0,0		0,0	45,9	0,0	-15,0	0,0	45,9	30,9
<b>Immissionsort IO02 HR W LrT 41,9 dB(A) LrN 26,9 dB(A)</b>																			
GE 02			62,0	2051	95,1	0	130	-53,3	0,0	0,0	0,0		0,0	41,9	0,0	-15,0	0,0	41,9	26,9
<b>Immissionsort IO03 HR W LrT 42,0 dB(A) LrN 27,0 dB(A)</b>																			
GE 02			62,0	2051	95,1	0	128	-53,1	0,0	0,0	0,0		0,0	42,0	0,0	-15,0	0,0	42,0	27,0
<b>Immissionsort IO04 HR NW LrT 43,8 dB(A) LrN 28,8 dB(A)</b>																			
GE 02			62,0	2051	95,1	0	103	-51,3	0,0	0,0	0,0		0,0	43,8	0,0	-15,0	0,0	43,8	28,8
<b>Immissionsort IO05 HR NW LrT 44,8 dB(A) LrN 29,8 dB(A)</b>																			
GE 02			62,0	2051	95,1	0	93	-50,3	0,0	0,0	0,0		0,0	44,8	0,0	-15,0	0,0	44,8	29,8
<b>Immissionsort IO06 HR N LrT 40,3 dB(A) LrN 25,3 dB(A)</b>																			
GE 02			62,0	2051	95,1	0	156	-54,9	0,0	0,0	0,0		0,0	40,3	0,0	-15,0	0,0	40,3	25,3

Das Gutachten darf ohne die schriftliche Zustimmung der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH nicht auszugsweise vervielfältigt werden.

Bei Veröffentlichung oder Vervielfältigung sind die Nutzungsbedingungen der bayerischen Vermessungsverwaltung sowie die Belange der Datenschutz-Grundverordnung zu beachten.

LS16.05.24 14:25

LP17.05.24 14:10

G:\2024\LA24-074-Zusamaltheim-BP-GE\1Gut\G01\LA24-074-G01-01.docx

Änderung: 016      17.10..2023      JS