



Projekt-Nr. 6394-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Mörgen“

Gemeinde Eppishausen
Ortsteil Mörgen



Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf i. d. F. vom 18. Juni 2026



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
II.	Textliche Festsetzungen	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen	5
4	Gestaltung	5
5	Verkehrsflächen	6
6	Ver- und Entsorgung, Erschließung	6
7	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	6
8	Naturschutzfachlicher Ausgleich	8
9	Artenschutz	9
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	10
1	Arten- und Pflanzliste	10
2	Denkmalschutz	12
3	Niederschlagswasser	12
4	Grundwasserschutz	14
5	Immissionsschutz	14
6	Verkehr und Erschließung	15
7	Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen	16
8	Wärmepumpen-Systeme	16
9	Artenschutz	16
10	Vorsorgender Bodenschutz, Baugrund, Altlasten	17
11	Maßnahmen zur Überwachung, Monitoringkonzept	18
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	19

Präambel

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

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Mörgen“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mörgen“ gilt die Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B) jeweils in der Fassung vom 18. Juni 2026 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörgen“, Gemeinde Eppishausen bilden. Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 18. Juni 2026 liegt dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörgen“ bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mörgen“ wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Teil A mit Teil B).

Folgende Gutachten werden der Begründung des Bebauungsplanes als Anlagen beigelegt:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Kling Consult GmbH vom 13. August 2024 (Anlage 1)
- Artenschutzrechtliche Kartierung – Erfassung bodenbrütender Vögel, Planung Landschaft Arten Natur, vom 1. Dezember 2023 (Anlage 2)
- Geotechnischer Bericht, Test2Safe AG vom 27. September 2024 (Anlage 3)
- Geruchs-Immissionsprognose, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, vom 17. Juni 2026 (Anlage 4)

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1 Der in der Planzeichnung mit SO 1 gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Energiegewinnung und energetische Verwertung“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Nutzungen, die der Energiegewinnung und energetischen Verwertung dienen.

- a) Bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Energiegewinnung und energetischen Verwertung.
- b) Aufbereitungsanlagen der Biomasse und des Biogas, Fermenter, Blockheizkraftwerk sowie für die Gärresttrocknung, Gasverwertung, Abwärmenutzung erforderliche Anlagen und Einrichtungen.
- c) Werk-, Lager- und Maschinenhallen, Fahrsilo, Blockheizkraftwerk, Gasreinigungs-, Gasaufbereitungsanlagen, Stromerzeugungstechnik, Heizanlagen, Vorgrube, Silage.
- d) LNG- und Flüssigerdgas-Anlagen bzw. Tankstellen.
- e) Sonstige der Zweckbestimmung dienende Vorhaben und bauliche Anlagen, Verkehrs- und Erschließungsflächen, Nebenanlagen, Ausstattungen, Technikräume, Verwaltungsräume, PV- und Solarthermieranlagen, Einspeisepunkte und oberirdische/unterirdische Leitungen, infrastrukturelle Einrichtungen, Regenrückhaltebecken oder Vergleichbares.

1.2 Der in der Planzeichnung mit SO 2 gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Abfall- und Recyclingwirtschaft“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

- a) Zulässig sind ausschließlich Nutzungen, die dem Betrieb von Anlagen zur Wiederverwendung, oder Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für die öffentliche Abfall- und Recyclingwirtschaft dienen.
- b) Sonstige der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen, Verkehrs- und Erschließungsflächen, Nebenanlagen, Container, Ausstattungen, Technikräume, Verwaltungs- und Büroräume, oberirdische/unterirdische Leitungen, infrastrukturelle Einrichtungen oder Vergleichbares.

2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird als Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

2.2.1 Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut, einschließlich Dachüberstand.

- 2.2.2 Die maximale Gesamthöhe (GH) in Meter (m) über Normalhöhen-Null (NHN) für Hauptgebäude wird als Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- 2.2.3 Für technische Anlagen, technische untergeordnete Aufbauten und überbaute Dachzugänge wie beispielsweise Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, Klimatechnik, PV-/Solarthermieranlagen, Dachauf-/zustiege, etc. ist eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe (GH) um bis zu 3,00 m zulässig.
- 2.2.4 Für die dem Sonstigen Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Energiegewinnung und energetische Verwertung“ zugeordneten baulichen Anlagen wie beispielsweise eine Immissionsabdeckung, Kamine, ein Doppelmembranspeicher auf Gärrestlagern oder Vergleichbares ist eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe (GH) um bis zu 8,00 m zulässig.
- 2.3 Die maximale Baumassenzahl (BMZ) für Hauptgebäude wird als Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

3 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

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

- 3.1 Es gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
- 3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude und bauliche Anlagen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 3.2.2 Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 3.3 Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

4 Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

- 4.1 Fassadengestaltung, Dacheindeckung
- Grelle, reflektierende und leuchtende Materialien und Farben wie beispielsweise die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038 sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.
- 4.2 Einfriedungen
- Die Höhe der Einfriedungen ist bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Einfriedungen sind ausschließlich als Metallgitter-, Drahtgitter-, Stahlgitter- oder Stahlmattenzäune zulässig. Einfriedungen sind durch einen Bodenabstand von mindestens 10 cm zur Bodenoberfläche auszuführen. Nicht zulässig sind geschlossene und flächenhafte Elemente wie beispielsweise Gabionen, Sichtbeton und durchgängige Mauern.

4.3 Werbeanlagen

- 4.3.1 Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb des SO 2 und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Höhe der an der Gebäudefassade angebrachten Werbeanlagen darf die Oberkante der äußeren Dachhaut nicht überschreiten. Die Flächen von Werbeanlagen dürfen in der Summe mehrerer getrennter Anlagen bis maximal 10 % der jeweiligen Fassadenfläche betragen. Freistehende Werbeanlagen wie beispielsweise Fahnen oder Vergleichbares sind bis zu einer maximalen Höhe von 8,00 m zulässig.
- 4.3.2 Nicht zulässig sind blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder Lichteffekten wie beispielsweise Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern.

5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtdreiecke müssen bis 0,80 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen, Anpflanzungen aller Art, baulichen Anlagen, Stapel, Haufen, ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen und Einfriedungen ständig freigehalten werden.
- 5.2 Innerhalb der planzeichnerisch gekennzeichneten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind Zu- und Abfahrten nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Feuerwehrzufahrten bzw. Umfahrungen.

6 Ver- und Entsorgung, Erschließung

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

- 6.1 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- 6.2 Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
- 6.3 Das auf den Baugrundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlags- und Oberflächenwasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück beispielsweise durch Sickerrigolen, Sickerboxen, etc. zu versickern. Das auf den Baugrundstücksflächen zusätzlich anfallende, nicht verschmutzte Niederschlags- und Oberflächenwasser von Dach- und Belagsflächen ist durch beispielsweise Rückhaltebecken, Rigolen, Regenwasserzisternen, etc. zurückzuhalten und in die Kanalisation einzuleiten.

7 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

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

7.1 Wasserdurchlässige Beläge

Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial oder Vergleichbarem auszubilden. Sofern betriebliche Erfordernisse wie beispielsweise der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen es erfordern, dürfen diese Flächen undurchlässig ausgebildet werden.

7.2 Baugrundstücksflächen

7.2.1 Je angefangene 1.500 m² Baugrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Hochstamm-Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textliche Hinweise zu pflanzen. Je Baugrundstück sind bei Pflanzungen mindestens drei verschiedene Baumarten zu verwenden. Der Standort der Anpflanzung wird nicht verbindlich festgelegt.

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

7.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

7.3.1 Pflanzbindung PFB 1

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Pflanzbindung PFB 1 ist eine mindestens zweireihige Strauch- und Baumpflanzung in einem Pflanzraster von 1 m x 2 m zu entwickeln. Es ist ein Strauch-Baum-Verhältnis von 15:1 umzusetzen. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Hochstamm-Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textliche Hinweise. Die Anpflanzungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf die festgesetzten Bäume je angefangene 1.500 m² Baugrundstücksfläche anrechenbar. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen ausschließlich für erforderliche Feuerwehrezufahrten bzw. Umfahrungen unterbrochen werden.

7.3.2 Pflanzbindung PFB 2

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Pflanzbindung PFB 2 sind in pro angefangene 75 m² Fläche ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse bzw. Hochstamm-Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textliche Hinweise zu pflanzen. Der Standort der Anpflanzung wird nicht verbindlich festgelegt. Die Anpflanzungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf die festgesetzten Bäume je angefangene 1.500 m² Baugrundstücksfläche anrechenbar.

7.3.3 Pflanzbindung PFB 3

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Pflanzbindung PFB 3 ist eine einreihige niedrigwüchsige Strauchpflanzung zu entwickeln. Zulässig sind nur niedrigwüchsige Sträucher wie beispielsweise Schlehe, Pfaffenhütchen, Brombeere, etc. in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste „Niedere heimische Sträucher“ gemäß textliche Hinweisen.

7.4 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

8 Naturschutzfachlicher Ausgleich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Für die Kompensation des Eingriffes sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von mindestens 102.704 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

8.2 Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche gemäß Planzeichnung (Teil A)

8.2.1 Der Ausgleich erfolgt auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 83, Gemarkung Mörgen mit einem Ausgleich in Höhe von mindestens 102.704 Wertpunkten (WP).

8.2.2 Herstellungs- und Entwicklungsziele, Pflegemaßnahmen

Anlage einer artenreichen Feucht- und Nasswiese (BNT G212) mit zwei wechselfeuchten Flachmulden (BNT G221):

- a) Herstellung von mindestens zwei wechselfeuchten Flachmulden durch Oberbodenabtragung bis zu einer Tiefe von maximal 0,50 m mit flachen Böschungsneigungen innerhalb der planzeichnerischen gekennzeichneten Bereichen für Flachmulden.
- b) Erhalt der zwei bestehenden wechselfeuchten Flachmulden innerhalb der planzeichnerisch gekennzeichneten Bereich für bestehende Flachmulden.
- c) Ansaat der wechselfeuchten Flachmulden mit gebietsheimischen Regiosaatgut für Feuchtstandorte, Ursprungsgebiet 16 gemäß Positivliste des Landesamtes für Umwelt.
- d) Bei Aushubarbeiten anfallendes Bodenmaterial ist bei Rekultivierungsmaßnahmen bzw. vor Ort in geringen Schichtstärken wieder einzubauen. Bestehende wechselfeuchte Mulden und Senken, dürfen nicht mit anfallendem Erdaushub verfüllt oder beeinträchtigt werden.
- e) Entwicklung eines Hochstaudensaums entlang der Westgrenze der Ausgleichsfläche entlang der Flossach als Artenschutzmaßnahme „Wiesenknopf-Ameisenbläuling“ in einer Breite von mindestens 5,00 m. Vor Ansaat: Oberflächliches Ankratzen der Grasnarbe (beispielsweise Striegeln). Die Einsaat hat mit einer Regiosaatgut Hochstaudenmischung zu erfolgen, die insbesondere den Großen Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) als Eiablage- und Raupenfutterpflanze enthält, beispielsweise Rieger & Hoffmann „Ufersaum – Hochstaudenflur für den Gewässerrand“. Die Maßnahme ist auf bestehenden Böden ohne Oberbodenabtrag umzusetzen, um die Lebensstätten der Wirtsameisen zu erhalten.
- f) Pflege- und Entwicklungsauflagen Feucht- und Nasswiese bzw. wechselfeuchte Mulden: Mulchen sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen. Die Flächen sind als extensive Wiese (2-malige Mahd/Jahr, 1. Mahd vor dem 15. Juni und 2. Mahd nach dem 15. September, Entfernung des Mahdgutes) zu pflegen.
- g) Pflege- und Entwicklungsauflagen Hochstaudensaum: Die Flächen sind als extensiver Hochstaudensaum (2-malige Mahd/Jahr, 1. Mahd vor dem 15. Juni und 2. Mahd nach dem 15. September, Entfernung des Mahdgutes) zu pflegen. Alternativ ist eine einmalige Mahd nach dem 15. September zulässig, sofern die Entwicklung des Großen Wiesenknopfs gesichert bleibt. Jährlich 10 bis 30 % Altgrasstreifen ungemäht stehen lassen (wechselnd). Mahd-Technik: Einsatz von insektenschonender Technik (z. B. Balkenmäher). Mulchen sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen.

- 8.3 Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen dient ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

9 Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 9.1 Die vollständige Baufeldfreimachung darf ausschließlich außerhalb der Fortpflanzungszeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres (außerhalb der Brutzeiten) durchgeführt werden.
- 9.2 Ökologische Umweltbaubegleitung (im Sommer): Sollte die vollständige Baufeldfreimachung nicht zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres beginnen, ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von Positiv- und Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel und Fledermäuse) durchzuführen.
- 9.3 Insektenfreundliche Gestaltung von Beleuchtungsanlagen: Es sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungskörper wie beispielsweise Natrium-Dampflampen oder warm-weiße LED-Lampen (Wellenlängen unter 540 nm, geringer Blauanteil, korrelierte Farbtemperatur maximal 2700 K) zulässig. Nach unten gerichtete Lampen wie beispielsweise LED-Lampen oder abgeschirmte Leuchten, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen, sind zu verwenden.
- 9.4 Eine unbeabsichtigte Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen etc. ist durch Schutzabdeckungen von Keller- und Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe oder Ähnliches) zu vermeiden.
- 9.5 Artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen gemäß Planzeichnung (Teil A)
Der artenschutzrechtliche Ausgleich als CEF-Maßnahme für 4 Reviere Feldlerche/Schafstelze (CEF) erfolgt auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 866, 967 und 968, jeweils Gemarkung Mörgen: Umsetzung von Lerchenfenstern mit Blüh- und Brachstreifen auf einer Fläche von mindestens 0,88 ha.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Arten- und Pflanzliste

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

1.1 Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm

- | | |
|-----------------------|--------------|
| • Acer platanoides | Spitzahorn |
| • Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| • Fagus sylvatica | Rotbuche |
| • Juglans regia | Walnussbaum |
| • Quercus robur | Stieleiche |
| • Quercus petraea | Traubeneiche |
| • Salix alba | Silber-Weide |
| • Tilia cordata | Winterlinde |
| • Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| • Ulmus laevis | Flatter-Ulme |

1.2 Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18-20 cm

- | | |
|---------------------|----------------|
| • Acer campestre | Feldahorn |
| • Carpinus betulus | Hainbuche |
| • Prunus avium | Vogelkirsche |
| • Prunus mahaleb | Felsenkirsche |
| • Prunus padus | Traubenkirsche |
| • Pyrus pyraster | Holzbirne |
| • Salix caprea | Sal-Weide |
| • Sorbus aria | Mehlbeere |
| • Sorbus aucuparia | Eberesche |
| • Sorbus torminalis | Elsbeere |

1.3 Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 12-14 cm

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

1.4 Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm

- | | |
|------------------------|--------------------------|
| • Berberis vulgaris | Berberitze |
| • Corylus avellana | Hasel |
| • Cornus mas | Kornelkirsche |
| • Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| • Crataegus laevigata | Zweiggriffliger Weißdorn |
| • Crataegus monogyna | Eingriffliger Weißdorn |
| • Cytisus scoparius | Besenginster |
| • Daphne mezereum | Seidelbast |
| • Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| • Hippophae rhamnoides | Sanddorn |
| • Juniperus communis | Gemeiner Wacholder |
| • Ligustrum vulgare | Liguster |
| • Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| • Prunus spinosa | Schlehe |
| • Rhamnus cathartica | Echter Kreuzdorn |
| • Rhamnus frangula | Faulbaum |
| • Rosa canina | Hunds-Rose |
| • Salix caprea | Salweide |
| • Salix cinerea | Grauweide |
| • Salix fragilis | Bruchweide |
| • Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| • Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| • Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| • Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

1.5 Niedere heimische Sträucher

- | | |
|---|----------------------|
| • Cornus sanguinea
(verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm) | Blutroter Hartriegel |
| • Euonymus europaeus
(leichte Sträucher, 2 Triebe, Höhe 40-70 cm) | Pfaffenhütchen |
| • Ligustrum vulgare
(leichte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 50-80 cm) | Liguster |
| • Lonicera xylosteum
(leichte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 40-70 cm) | Rote Heckenkirsche |
| • Prunus spinosa
(leichte Sträucher, 2 Triebe, Höhe 40-70 cm) | Schlehe |
| • Ribes alpinum
(leichte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 30-50 cm) | Alpen-Johannisbeere |
| • Rosa arvensis | Feld-Rose |

- (leichte Sträucher, 2 Triebe, Höhe 40-70 cm)
- Rubus idaeus Himbeere
(P, 0,5 - 9 cm-Topf mit 0,5 Liter Inhalt)
 - Viburnum opulus Wasserschneeball
(leichte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 30-50 cm)

Der Vorlage der Unterlagen für Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) beizufügen, der aus den grünordnerischen und gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entwickeln ist.

2 Denkmalschutz

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und im unmittelbaren Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt.

Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen. Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3 Niederschlagswasser

3.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt A 138-1 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 (beispielsweise Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (beispielsweise Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung

der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

3.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-Merkblatt A 138-1 empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- oder Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

3.3 Oberflächenwasser, Starkregen und wild abfließendes Niederschlagswasser

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

3.4 Entwässerung Stellplätze

Die Entwässerungseinrichtungen von Stellplätzen sind so anzulegen, dass kein Niederschlagswasser den öffentlichen Verkehrsflächen im Siedlungsumfeld zugeleitet wird.

3.5 Weiterführende Vorgaben/Auflagen

Für die Nutzungen sind die entsprechenden Punkte der LfU-Merkblätter Nr. 4.5/5 sowie Nr. 4.2/3 zu beachten. Beispielsweise darf die Entwässerung der Hof- und Rangierflächen sowie der Abfüll- und Lagerflächen von nachwachsenden Rohstoffen/Gärstoffen (beispielsweise Fahrsilos), Silage-Sickersäften, Wirtschaftsdünger, Substraten und Gärresten nur in die Biogasanlage oder durch landwirtschaftliche Verwertung erfolgen. Für den Wertstoffhof sind ebenso die Ausführungen im LfU-Merkblatt 4.5/5 zu beachten. Niederschlagswasser unterschiedlich belasteter Flächen sollte bei der Erschließung nicht vermischt werden, so dass gering verschmutztes Wasser ohne weitere Behandlung dezentral in den Wasserkreislauf zurückzuführen und stärker verschmutztes Wasser je nach Bedarf behandelt werden kann. Eine getrennte Erfassung der Flächen unterschiedlicher Belastung ist durch frühzeitige Berücksichtigung in der Planung möglich. Betriebliche und logistische Prozesse können angepasst werden, Flächen baulich getrennt werden (beispielsweise durch Aufkantung) oder bestimmte Flächen überdacht werden. Bei den geplanten Nutzungen im Gelungsbereich kann das Abwasser eine hohe Konzentration an ab-filtrierbaren und

organischen Stoffen sowie Nährstoffen, insbesondere Stickstoff, wie auch zum Teil eine deutliche AOX- und Schwermetallbelastung aufweisen. Ob eine Indirekteinleitung des Abwassers möglich ist, muss hier im Einzelfall unter besonderer Berücksichtigung und Prüfung der Kapazität der Kläranlage in Eppishausen entschieden werden. Neben der Verminderung der Schmutz- und Schadstofffracht sind hier auch Vorgaben aus dem Kanalbetrieb (beispielsweis mögliche Geruchsbelästigungen) zu bedenken.

4 Grundwasserschutz

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Zur Beschreibung der Grundwasser- und Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen oder Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (beispielsweise hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (beispielsweise Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn. Unabhängig von etwaigen Angaben können auch höhere Grundwasserstände auftreten. Diese sind durch einen geeigneten Sicherheitszuschlag zu berücksichtigen.

Ein Eingriff in das Grundwasser durch geplante Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

5 Immissionsschutz

5.1 Landwirtschaft

Die durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehenden Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen sind entschädigungslos hinzunehmen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, beispielsweise während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenerte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

5.2 Geruchsimmissionen

Auf die Geruchs-Immissionsprognose, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, vom 17. Juni 2026 wird hingewiesen, welche als Anlage 4 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist. Durch das Fachgutachten ist nachgewiesen, dass die relevanten Immissionsorte nicht überschritten und somit eingehalten werden. Die Biogasanlage mit Nebeneinrichtungen müssen den Anforderungen der TA Luft entsprechen.

5.3 Staatsstraßen

Auf die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom jeweiligen Baulastträger übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

6 Verkehr und Erschließung

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten besteht gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG in einem Abstand von 20 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und baulichen Anlagen. Die Bauverbotszone und die Baubeschränkungszone werden nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes hinterlegt.

6.1 Bauverbotszone

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG bauliche Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs und für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von der öffentlichen Versorgung dienenden Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Sind besondere Fahrbahnen, wie Radwege, getrennt von der Hauptfahrbahn angelegt, dann werden die Entfernungen vom Rand der Decke der Hauptfahrbahn gerechnet. Gemäß Abs. 2 können Ausnahmen von den Anbauverboten nach Abs. 1 zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet. Die Entscheidung wird im Baugenehmigungsverfahren durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde oder, wenn kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, in einem eigenen Verfahren durch die Straßenbaubehörde getroffen. Soweit nach Art. 73 Abs. 1 BayBO die Regierung zuständig ist, trifft diese die Entscheidung.

6.2 Baubeschränkungszone

Gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG dürfen baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs von Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, errichtet, erheblich geändert oder so anders genutzt werden sollen, dass Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind. Das Einvernehmen darf nur verweigert oder von Nebenbestimmungen abhängig gemacht werden, soweit dies für die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung erforderlich ist. Das Einvernehmen ist auch erforderlich, wenn infolge der Errichtung, Änderung oder anderen Nutzung von baulichen Anlagen

außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Grundstücke eine Zufahrt (Art. 19 Abs. 1 BayStrWG) zu einer Staatsstraße oder Kreisstraße erhalten sollen oder die Änderung einer bestehenden Zufahrt zu einer Staats- oder Kreisstraße erforderlich würden. Die Entscheidung trifft die untere Bauaufsichtsbehörde oder die nach anderen Vorschriften zuständige Genehmigungsbehörde.

6.3 Anpflanzungen, Werbeanlagen und sonstige Anlagen

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Bauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB und § 33 StVO). Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 8 m vom Fahrbahnrand der Kreis-/Staatsstraßen errichtet werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAS-Q). Anpflanzungen sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt vorzunehmen.

7 Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen

Eine Beschädigung oder Gefährdung der Anlagen muss ausgeschlossen werden. Für jegliche Baumaßnahmen im Bereich von Leitungen ist eine rechtzeitige Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger erforderlich. Schutzbereiche beidseits der Leitungsachsen sind von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Anlagen sind zu sichern.

8 Wärmepumpen-Systeme

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt (vgl. Landesamt für Umwelt). Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

9 Artenschutz

Auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Kling Consult GmbH vom 13. August 2024 wird hingewiesen, welche als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt ist. Auf die artenschutzrechtliche Kartierung zur Erfassung bodenbrütender Vögel, Planung Landschaft Arten Natur vom 1. Dezember 2023 wird hingewiesen, welche als Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt ist. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind einzuhalten.

10 Vorsorgender Bodenschutz, Baugrund, Altlasten

Auf den geotechnischen Bericht, Test2Safe AG vom 27. September 2024 wird hingewiesen, welcher als Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist.

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung und/oder Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

Anfallendes, belastetes Bodenmaterial / anthropogene Ablagerungen ist/sind nach den Vorgaben des Abfallrechts unter fachgutachterlicher Begleitung und in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen. Verbleibende Belastungen / anthropogene Ablagerungen sind nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) hinsichtlich ihres Gefährdungspotentials für die relevanten Wirkungspfade zu bewerten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Anfallender Bodenaushub ist möglichst hochwertig zu verwerten. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und vor Verdichtung zu schützen. Die maximale Haufwerks-Höhe ist auf 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund zu begrenzen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der § 6 bis 8 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden.

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731:2023-10 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die genannten Normen zu berücksichtigen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben. Für eine fachgerechte Umsetzung von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 3.000 m² und/oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden ist i. d. R. eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept (DIN 19639) vorzusehen.

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.

Baustelleneinrichtungsflächen sowie Lagerflächen innerhalb des Plangebiets sind bevorzugt auf bereits versiegelten bzw. verdichteten Flächen einzurichten. Bauflächen, die im Verlauf des Vorhabens vollständig versiegelt werden, sind ebenfalls als Baustelleneinrichtungsfläche heranzuziehen, um somit eine Beeinträchtigung umliegender Böden zu vermeiden bzw. zu minimieren. Mögliche Erschließungswege sind bodenschonend zu befahren (beispielsweise durch Nutzung lastenverteilender Maßnahmen). Es sollten ausschließlich Kettenfahrzeuge genutzt werden (Pressung maximal 15 kPa), um die Bodenverdichtung möglichst gering zu halten.

11 Maßnahmen zur Überwachung, Monitoringkonzept

Die Anlagenbetreiber haben die Verpflichtung, die für den Betrieb einer Biogasanlage oder vergleichbare Anlagen geltenden Anforderungen des BImSchG und der TA Luft einzuhalten. Ergänzend zu den genannten Verpflichtungen aufgrund gültiger Rechtsnormen sind zur Vermeidung von Umweltauswirkungen folgende zusätzliche Aspekte zu beachten:

- a) Reinigung der befestigten Fahrwege innerhalb der Anlage (nach Erfordernis)
- b) Erfolgskontrolle nach Durchführung der Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen
- c) Pflege und Unterhaltung der Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes,
- d) Auf die Nebenbestimmungen (Auflagen) zum Genehmigungsbescheid wird hingewiesen.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mörgen“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Eppishausen, den

.....
Susanne Nieberle, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)