

GEMEINDE UNTERMEITINGEN



Landkreis Augsburg

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 22 „INDUSTRIEGEBIET LECHFELD III“ „Sondergebiet Lebens- und Genussmittel- produktion“ (Fl.Nr. 1412/25)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auftraggeber: Gemeinde Untermeitingen

Fassung vom 30.11.2023

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 23028
Bearbeitung: TM

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	5
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	6
§ 4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze	7
§ 5 Ver- und Entsorgung	7
§ 6 Grünordnung	8
§ 7 Boden- und Grundwasserschutz	9
§ 8 Immissionsschutz	9
§ 9 Gestaltungsfestsetzungen	10
§ 10 Klimaschutz	10
§ 11 Inkrafttreten	11
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1. Niederschlagswasser	12
2. Immissionsschutz	13
3. Wärmepumpen-Systeme	14
4. Denkmalschutz	14
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	15
6. Bauschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld	16
7. Hinweise der LEW Verteilnetz GmbH (LVN)	16
8. Überwachung	16
9. Bußgeldvorschrift	17
AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	18

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Untermeitingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10, und § 30 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), BayRS 2020-1-1-I folgende

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 „Industriegebiet Lechfeld III“ „Sondergebiet Lebens- und Genussmittelproduktion“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 30.11.2023 mit:

- Teilräuml. Geltungsbereich 1, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 30.11.2023 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 30.11.2023
- D) Umweltbericht in der Fassung vom 30.11.2023
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 „Industriegebiet Lechfeld III“ „Sondergebiet Lebens- und Genussmittelproduktion“ in Untermeitingen: Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, Bezeichnung: Dokument LA22-394-G01-T01-01, vom 11.04.2023
- Geruchsimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 „Industriegebiet Lechfeld III“ „Sondergebiet Lebens- und Genussmittelproduktion“ in Untermeitingen: Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg, Bericht Nr. M156011/01, vom 24.04.2023

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Der in der Planzeichnung mit SO Lebens- und Genussmittelproduktion gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung Lebens- und Genussmittelproduktion im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Anlagen, die für den Betrieb einer Kaffeerösterei erforderlich sind
 - (i) Anlagen für die Lagerung von Rohkaffee
 - (ii) Anlagen für die Röstung von Kaffee
 - (iii) Anlagen für die Verpackung von Kaffee
 - b) Anlagen für die Entwicklung und Herstellung von Kaffeemaschinen und Kaffeemahlmaschinen
 - c) Anlagen für die Entwicklung und Herstellung von Haushaltsartikeln (z. B. Handkaffeemühlen, Kaffeefilter, Brühtechnik)
 - d) Anlagen für die Verarbeitung, Lagerung und Verpackung von Lebensmitteln
 - (i) Anlagen für das Brauen von Bier
 - (ii) Anlagen für das Abfüllen von Bier
 - (iii) Anlagen für das Backen von Brot
 - e) Weitere Flächen für die nach § 1 Abs. 2 a – d genannten zulässigen Anlagen
 - (i) Lagerflächen
 - (ii) Gastronomie mit einer Fläche von max. 150 m²
 - (iii) (Fabrik-) Verkaufsflächen mit einer Fläche von max. 100 m²
 - f) Für die unter 2. a bis d festgesetzten Nutzungen sind zudem folgende Maschinenbauanlagen zulässig:
 - (i) Feinmechanik
 - (ii) Teilbearbeitung und Gerätebau
 - (iii) CNC-Zerspahnungsbetrieb
 - (iv) Herstellung von Präzisionsteilen
 - (v) Anlagen für die Elektro- und Elektronikentwicklung
 - (vi) Anlagen für die Herstellung und Verarbeitung von Kunststoffteilen
 - (vii) Oberflächenbearbeitung von Stahlteilen
 - (viii) Holz-Laminierungen von Bauteilen

(ix) Lasersignierung von Bauteilen

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Grundflächenzahl

gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO

Es gilt eine maximal zulässige GRZ von 0,8.

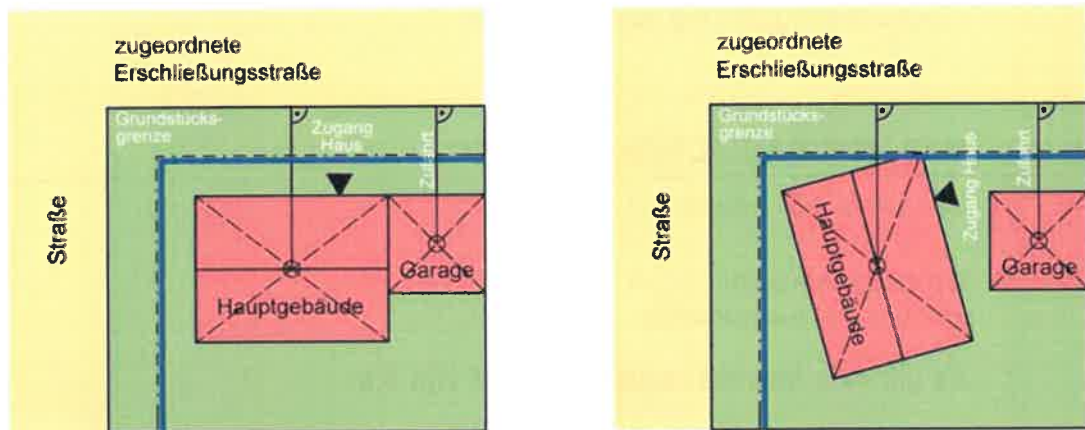
(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

gem. § 18 BauNVO

1. Es gilt eine Wandhöhe (WH) von 20 m als Höchstmaß.
2. Es gilt eine Gesamthöhe (GH) von 25 m als Höchstmaß.
3. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern ist der obere Bezugspunkt der Schnittpunkt der niedrigeren Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Flachdächern entspricht die Wandhöhe der Gesamthöhe.

Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Satteldächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der äußeren Dachhaut (inklusive Dachüberstand). Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika.

4. Die Bezugshöhe für die Oberkante FFB EG ist lotrecht von der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße zur Gebäudemitte zu ermitteln. Hierbei ist die Gebäudemitte des Erdgeschosses maßgeblich (siehe Abbildung). Die zugeordnete Erschließungsstraße ist jeweils die Straße, zu welcher die Hausnummer des jeweiligen Grundstückes zugeordnet ist. Von diesem Punkt darf um max. 30 cm abgewichen werden.



Verdeutlichende Abbildungen zur Gebäudemitte (senkrecht zur Erschließungsstraße)

- (3) Abluftkamine und untergeordnete technische Bauteile
1. Abluftkamine dürfen eine Gesamthöhe (GH) von max. 20 m nicht überschreiten. Höhendefinition bzgl. des unteren Höhenbezugspunktes siehe § 2 Abs. 2.
 2. Eine Überschreitung der Gesamthöhe (GH) von 20 m kann i. S. d. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, soweit dies zwingende Gründe des Immissionsschutzes erfordern.
 3. Untergeordnete technische Bauteile, insbesondere Lüfter, Gebläse und Aggregate dürfen die nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 festgesetzte maximale Gesamthöhe um max. 5,0 m überschreiten.
- (4) Geschoßflächenzahl (GFZ)
gem. § 20 BauNVO
- Es gilt eine maximal zulässige GFZ von 1,6.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Bauweise
gem. § 22 BauNVO
- Es wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen*gem. § 23 BauNVO*

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die Baugrenze zudem um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden.
2. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauGB

- (1) Es gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Fahrzeuge (Stellplatzsatzung – StS) der Gemeinde Untermeitingen in der jeweils aktuellen Fassung.
- (2) Stellplätze dürfen nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren werden und müssen über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen werden.

§ 5 VER- UND ENTSORGUNG

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB*

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

(2) Abfall- und Abwasserbeseitigung*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB***1. Häusliches Schmutzwasser**

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

2. Niederschlagswasser**a) Nicht verschmutztes Niederschlagswasser**

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

b) Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist vor der Einleitung in den Schmutzwasserkanal entsprechend den technischen Richtlinien zu behandeln.

§ 6 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

(1) Private Grünflächen

1. Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind, soweit diese nicht für Zufahrten, Zugänge und Ausstellungsbereiche in Anspruch genommen werden, als Grünpflanzungsflächen auszuführen. Die Bepflanzung hat mit Bäumen und Sträuchern der natürlichen Vegetationszone zu erfolgen.
2. Zusammenhängende Parkflächen sind mit großkronigen Bäumen der I. Wuchsklasse zu bepflanzen.
3. Mindestens 10% des Baugrundstückes sind als Grün-/Pflanzfläche zu gestalten.
4. Formhecken sind entlang der Verkehrsfläche nicht zulässig.
5. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sollen der natürlichen Vegetationszone entsprechen. Vorrangig sollten folgende Gehölze verwendet werden:
 - a) Bäume mit einem Stammumfang von mind. 15 cm
 - *Acer campestre* (Feldahorn)
 - *Malus sylvestris* (Holzapfel)
 - *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
 - *Tilia cordata* (Winter-Linde)
 - *Carpinus betulus* (Hainbuche)
 - *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)
 - *Prunus avium* (Vogelkirsche)
 - b) Sträucher mit einer Pflanzgröße zwischen 80 und 125 cm
 - *Prunus spinosa* (Schlehe)
 - *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
 - *Rhamnus alpina* (Kreuzdorn)
 - *Ligustrum vulgare* (Liguster)
 - *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
 - *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)

(2) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

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

2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

§ 7 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.

§ 8 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- (1) Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 nach § 1 Abs. 3 BauNVO

1. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden 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):

- tags $L_{EK} = 58$ dB(A)
- nachts $L_{EK} = 43$ dB(A)

2. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
3. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
4. Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.
5. Als Bezugsfläche ist die Fläche innerhalb der Baugrenzen heranzuziehen.
6. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB unterschreitet.
7. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der

Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

§ 9 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Im Plangebiet sind Sattel-, Flach- und Pultdächer zulässig.
2. Für Sattel- und Pultdächer gilt eine Dachneigung von mindestens 5° bis maximal 15°

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

(3) Einfriedungen

1. Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind in der Höhe zwischen einem Mindestwert von 1,50 m und einem Maximalwert von 2,00 m zulässig.
2. Eine Abweichung von den genannten Maximalwerten für die Höhe von Einfriedungen kann i. S. d. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, soweit betriebliche Belange dies erfordern.
3. Einfriedungen sind ohne Sockel mit einer Bodenfreiheit von 10 cm auszuführen.

§ 10 KLIMASCHUTZ

(nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

1. Mindestens 50% der Gesamtdachfläche sind mit Photovoltaik und / oder Solarthermie auszustatten.
Hinweis: Die Gesamtdachfläche darf bei der Berechnung um die Flächen von Gauen und Dachfenstern reduziert werden.
2. Flachdächer sind als extensiv begrünte Flachdächer oder mit Photovoltaik und / oder Solarthermie auszubilden.
3. Bei Nebenanlagen und Garagen größer als 30 m² sind bei der Anbringung von Flachdächern diese als extensiv begrünte Flachdächer oder mit Photovoltaik und / oder Solarthermie auszubilden.

§ 11 INKRAFTTRETEN

Die 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 „Industriegebiet Lechfeld III“ „Sondergebiet Lebens- und Genussmittelproduktion“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 „Industriegebiet Lechfeld III“ in der zuletzt gültigen Fassung innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung vollständig ersetzt.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

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

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

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.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

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

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 Baulicher Mindest-Schallschutz hinsichtlich des Fluglärms und des Verkehrslärms

Innerhalb der Fluglärmzone B müssen Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß R_w von mindestens 45 dB aufweisen. Fenster dieser Räume müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 entsprechen.

Innerhalb der Fluglärmzone Ci müssen Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß R_w von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster dieser Räume müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

Die Lage der Fluglärmzonen sind dem jeweils aktuellen Regionalplan zu entnehmen. Der westliche Teil des Bebauungsplanes liegt im Lärmschutzbereich Ci des militärischen Flugplatzes Lechfeld und der östliche Teil im Lärmschutzbereich B.

Zudem sind bei der Neuplanung von schutzbedürftigen Nutzungen (Büro- und Verwaltungsgebäude etc.) die sich aus den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 ergebenden Vorgaben zum baulichen Schallschutz der Außenbauteile hinsichtlich der Lärmimmissionen der östlich gelegenen B 17, der Bahnlinie Augsburg – Landsberg und gegebenenfalls weiterer Verkehrswege zu beachten.

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

2.2 Landwirtschaft

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

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

2.3 Geruchsimmissionen

Die unter § 1 Nr. 2 definierten Nutzungen sind dann zulässig, wenn Sie keine unzumutbaren Geruchsbelästigungen verursachen.

Unzumutbare Geruchsbelastungen im Sinne der Satzung liegen dann vor, wenn auf Grund einer Ausbreitungsrechnung nach Anhang 7, Nr. 3.1 TA Luft 2021 für das jeweilige Vorhaben

Gebietsausweisung¹⁾ mit Immissionswert

- Wohn-/Mischgebiete, Kerngebiete und Wohnen, urbane Gebiete 0,10
- Gewerbe-/Industriegebiete, Kerngebiete ohne Wohnen 0,15

- Dorfgebiete 0,15

zu 1) *Sonstige Gebiete, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, sind entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechtes einzuordnen.*

Geruchsbelastungen überschritten werden.

Maßgeblich ist hierbei jeweils das Beurteilungsgebiet nach TA Luft 2021 (Kommentar zu Anhang 7 TA Luft 2021 - Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen, Stand 08.02.2022).

Hinweis: *Der Nachweis, dass keine unzumutbaren Geruchsbelastungen im Sinne der TA Luft 2021 entstehen, ist im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren durch Vorlage einer fachgutachterlichen Ausbreitungsberechnung zu erbringen. Die Genehmigungsbehörde kann hierauf verzichten, wenn ohne weiteres erkennbar ist, dass es beim Betrieb der Anlage zu keinen signifikanten Geruchsbelastungen kommen wird.*

3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

4. DENKMALSCHUTZ

4.1 Bodeneingriffe

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines

Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

5.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

5.2 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.

5.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

6. BAUSCHUTZBEREICH DES FLUGPLATZES LECHFELD

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Augsburg aus.

Die **Errichtung von Bauwerken und das Anpflanzen von Bäumen** in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b genannten Begrenzungen nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd - ASt München - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b LuftVG).

Das **Aufstellen von Kränen** als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und 1 b LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd - ASt München - Milit. Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

Es wird darauf hingewiesen die Aufstellung von Bauhilfsmitteln wie Kräne oder vergleichbare Gerätschaften, als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb eines Bauschutzbereichs militärischer Flugplätze in Deutschland, rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen. Auflagen zur Errichtung von Bauhilfsmitteln sind möglich.

7. HINWEISE DER LEW VERTEILNETZ GMBH (LVN)

7.1 Bestehende 1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich wird auf die verlaufenden 1-kV-Kabelleitungen der Gesellschaft im Geltungsbereich hingewiesen. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Um Beachtung des Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ wird gebeten.

7.2 Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an Versorgungseinrichtungen der Gesellschaft sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden.

8. ÜBERWACHUNG

Die Gemeinde Untermeitingen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere

unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

9. 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).

AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

Ausgefertigt

Gemeinde Untermeitingen

Untermeitingen, den 28.05.25.....

Simon Schropp

Simon Schropp, 1. Bürgermeister



(Siegel)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Sondergebiet Lebens- und Genussmittelproduktion“ wurde am 30.05.25 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Untermeitingen

Untermeitingen, den 02.06.25.....

Simon Schropp

Simon Schropp, 1. Bürgermeister



(Siegel)