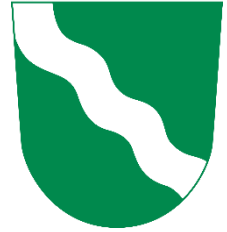

MARKT BAD GRÖNENBACH



Landkreis Unterallgäu

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„Nahversorgungszentrum Bad Grönenbach“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis:

Wesentliche Änderungen oder Ergänzungen gegenüber der Fassung vom 10.12.2024 sind **gelb** hervorgehoben

ENTWURF

Fassung vom 25.03.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

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

Projektnummer: 24057
Bearbeitung: M. Sc. Camille Reiß, CR

INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	5
§ 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Grenzabstände	5
§ 4 Stellplätze.....	6
§ 5 Abwasserbeseitigung	6
§ 6 Grünordnung	6
§ 7 Abgrabungen und Aufschüttungen	7
§ 8 Gestaltungsfestsetzungen	7
§ 9 Werbeanlagen	8
§ 10 Inkrafttreten	8
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
1. Bepflanzung	9
2. Wasserwirtschaft	10
3. WärmepumpenSysteme	11
4. Denkmalschutz	12
5. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	12
6. Immissionen.....	13

PRÄAMBEL

Der Markt Bad Grönenbach erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Bad Grönenbach“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 25.03.2025, M 1 : 1.000 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 25.03.2025 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

C) Vorhaben- und Erschließungspläne

- 01_VEP-Lageplan_25.03.2025
- 02_VEP_E1-Baufeld1 Vollsortimenter-Ansicht-Schnitt_25.03.2025
- 03_VEP_E2-Baufeld2 Drogeriemarkt-Ansicht-Schnitt_25.03.2025
- 04_VEP_E3-Baufeld3 Discounter-Ansicht-Schnitt_25.03.2025

Beigefügt sind:

- D) Begründung mit E) Umweltbericht in der Fassung vom 25.03.2025
- Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange, BEKON am 02.12.2024
- Geotechnischer Bericht, fm geotechnik am 06.08.2024
- Einzugsgebietsanalyse, CIMA Beratung + Management GmbH am 06.03.2024 und 20.03.2025
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Meyers Baumpflege GmbH & CO. KG am 28.10.2024

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (1) Der in der Planzeichnung mit SO_{EH} gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig sind
1. im BF1 ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter, der der Nahversorgung dient, samt Backshop mit Sitz- und Verzehrereich. Die Gesamtverkaufsfläche darf maximal 1.600 m² innerhalb des Gebäudes sowie eine Aktionsfläche außerhalb des Gebäudes von maximal 80 m² und eine dem Bäcker zugeordnete Freischankfläche mit einer Aufenthaltsfläche von max. 80 m² umfassen.
 2. im BF2 ein Einzelhandelsbetrieb in Form eines Drogeriemarkts mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m².
 3. im BF3 ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb in Form eines Lebensmittelmarktes als Discounter, der der Nahversorgung dient, mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m².
 4. Im gesamten SO_{EH} sind zulässig
 - Elektrotankstellen als E-Ladestationen/-säulen,
 - Werbeanlagen der im SOEH ansässigen Betriebe,
 - Packstationen.
- (3) Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Grundflächenzahl

1. Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von
 - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

1. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Erdgeschosses. Die OK FFB EG wird mit 692,00 m ü. NHN +/- 0,3 m festgesetzt.
2. Die zulässige Gesamthöhe (GH) ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
Oberer Bezugspunkt für die GH ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika.
3. Untergeordnete technische Bauteile, insbesondere Lüfter, Gebläse und Aggregate, dürfen die festgesetzte maximale GH um max. 2,0 m überschreiten.

§ 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, GRENZABSTÄNDE

(1) Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Dabei gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass innerhalb der Baugrenzen die Länge von Gebäuden bis zu 70 m betragen darf.

- (2) Überbaubare Grundstücksflächen
1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
 2. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, **Fahrradstellplätze und Werbeanlagen** sind zulässig:
 - a) Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (z. B. Gaskühler, **Fahrradstellplätze und Werbeanlagen**)
 - b) freistehende überdachte Einkaufswagenboxen
 - c) Packstationen.
- (3) Abstandsflächen, Abstandsregelung
- Für das gesamte Plangebiet gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 STELLPLÄTZE

Die Zahl der notwendigen Kraftfahrzeugstellplätze wird auf mindestens 150 festgelegt. Sie sind in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen) herzustellen.

§ 5 ABWASSERBESEITIGUNG

- (1) Häusliches Schmutzwasser
- Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
- (2) Niederschlagswasser
- Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

§ 6 GRÜNORDNUNG

- (1) Grundstücksfläche
- Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.

(2) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Gehölze der Wuchsklasse II mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, Hochstamm, dreimal verpflanzt. Vom festgesetzten Standort kann unter Einhaltung der Anzahl um bis zu 3,0 m abgewichen werden. In den Bereichen, wo keine ausreichenden Grünflächen entlang der Grundstücksgrenze (zwischen BF1 und BF3) zur Bepflanzung vorhanden sind, ist eine Bepflanzung anhand von mind. 2 m hohen Ranken vorzusehen.

(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Einzelhandelsbetriebe durchzuführen.

§ 7 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

Geländeveränderungen sind naturnah mit Böschungen im Neigungsverhältnis von mindestens 1:1,5 (Höhe:Breite) auszuführen.

§ 8 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

(1) 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.

(2) Dachbegrünung

Dachflächen sind extensiv zu begrünen. In Verbindung mit Solar- und Photovoltaikanlagen sind auch andere Dacheindeckungen zulässig.

(3) Solarthermie-, Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind möglichst in die Dachfläche oder in die Fassade zu integrieren.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind bis zu einer Gesamtanlagenhöhe von 1,50 m aufgeständert zulässig.

Der Abstand der aufgeständerten Solarmodule zur Außenwand oder zum äußeren Dachabschluss / Attika muss mindestens der Höhe der Module entsprechen. Die Ausführung hat in geschlossener und symmetrischer Anordnung zu erfolgen.

Hinweis

~~Gemäß Art. 44a BayBO sind Solar- und Photovoltaikanlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (mind. 1/3 der hierfür geeigneten Dachfläche) zu errichten und zu betreiben.~~

§ 9 WERBEANLAGEN

- (1) An den Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen sind bis zu einem Flächenanteil pro Fassade von 5% je Gebäudeseite zulässig. Die Oberkante der Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe bzw. Attika ~~nur an der Ostseite im BF1 um 1,0 m~~ nicht überschreiten.
- (2) Es sind nur folgende freistehende Werbeanlagen ausschließlich an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Punkten zulässig (Bezugshöhe 692,00 m ü. NHN):
1. max. ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 8,0 m
 2. max. drei Parkplatzzufahrtspyloane mit einer Höhe von jeweils max. 3,30 m
 - ~~3. max. sechs Fahnenmasten mit Ausleger und Hissflagge mit einer Höhe von jeweils max. 8,00 m~~
- (3) Nicht zulässig sind:
1. Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
 2. Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
 3. Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
 4. Werbeschilder, die bis in die öffentliche Straßenverkehrsfläche hinein auskragen.

§ 10 INKRAFTTRETEN

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Bad Grönenbach“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft und ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Bad Grönenbach "Feuerwehrhaus und Musikerheim Bad Grönenbach" und die 2. Änderung zum Bebauungsplan Bad Grönenbach "Bahnhofstraße Mitte".

Markt Bad Grönenbach,

.....

Bernhard Kerler, 1. Bürgermeister

(Siegel)

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BEPFLANZUNG

1.1 Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

Es wird empfohlen folgende Arten zu verwenden:

Bäume

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

- Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Sorbus domestica – Speierling
- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Prunus padus - Trauben-Kirsche
- Sorbus aucuparia - Vogelbeere, Eberesche
- Sorbus torminalis - Elsbeere

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
- Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Frangula alnus - Faulbaum
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehdorn
- Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
- Rosa canina - Hunds-Rose
- Rosa rubiginosa - Wein-Rose
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

1.2 Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen

Eigentümer eines Grundstücks kann gem. Art. 47 AGBGB verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück Bäume, Sträucher, Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in keiner geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in keiner geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind gem. Art. 48 AGBGB, bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (wenn wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde). Die Einhaltung des Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

2. WASSERWIRTSCHAFT

2.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von 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 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb (Oktober 2024)“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von 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.

2.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. 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-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen

oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden/höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

2.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Gelände-/Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3. WÄRMEPUMPENSYSTEME

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. IMMISSIONEN

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist online zu beziehen bei der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) unter folgendem Link <https://www.laiimmissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html> („Physikalische Einwirkungen“), oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

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.