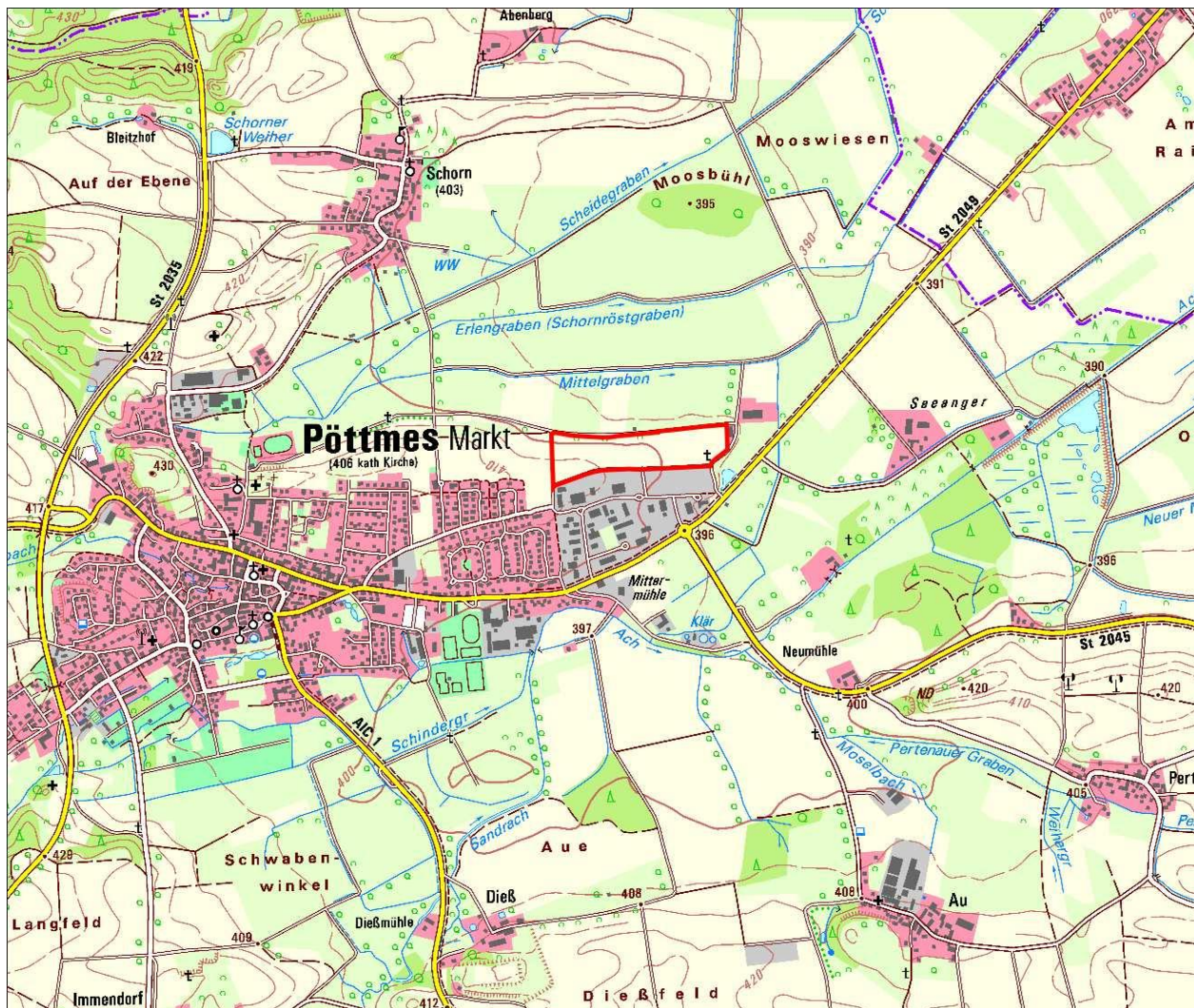


# MARKT PÖTTMES



## Bebauungsplan Pöttmes Nr. 37 Gewerbe- und Industriegebiet "Am Erlenschlag"



Übersicht unmaßstäblich

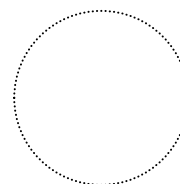
## PLANZEICHNUNG, SATZUNG, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 18.11.2025

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88  
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de  
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

Pöttmes, den .....



.....  
Mirko Ketz,  
1. Bürgermeister



## **TEIL B SATZUNGSTEXT**

### Präambel

Der Markt Pöttmes erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), der Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert am 04.06.2024 (GVBl. S. 98) sowie des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254), folgenden

### **Bebauungsplan Pöttmes Nr. 37 Gewerbe- und Industriegebiet "Am Erlenschlag"**

als Satzung.

# 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet gilt die von

brugger\_landschaftsarchitekten\_stadtplaner\_ökologen  
Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88  
E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 18.11.2025, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht den Bebauungsplan bildet.

## 2 FESTSETZUNGEN

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung mit GEred 1 bis GEred 4 bezeichneten Bereiche sind nach § 8 Abs. 1 BauNVO i.v.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO als **Gewerbegebiet GE** festgesetzt und dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

#### Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

#### Unzulässig sind

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

#### Ausnahme: können im GEred 3 und GEred 4 zugelassen werden:

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

Die weiteren Ausnahmen unter § 8 Abs. 3 BauNVO sind in den GE 1 bis GE 4 nicht zulässig.

Die in der Planzeichnung mit GIred 1 bis GIred 5 bezeichneten Bereiche sind nach § 9 Abs. 1 BauNVO i.v.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO als **Industriegebiet GI** festgesetzt und dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

#### Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

#### Unzulässig sind

- Tankstellen

Die Ausnahmen unter § 9 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Nutzungsausschlüsse im GE und GI:

- Lagerplätze für Abfälle, Wertstoffe, Schrott oder Fahrzeugwracks im Freien sind grundsätzlich ausgeschlossen
- Abwasserintensive Betriebe

**2.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Baugrenze in der Planzeichnung setzt die überbaubare Fläche für Gebäude und sonstige baulichen Anlagen fest.

Innerhalb des gesamten Gewerbe- und Industriegebietes gilt eine **GRZ von 0,8** als Obergrenze.

Die Höhe baulicher Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen (Maßangaben in Meter über Normalnull). Der Rohfußboden muss mind. 0,25 m über der Höhe der anliegenden Erschließungsstraße liegen. Gemessen wird die Höhe Mitte Hauptgebäude senkrecht zur Straße.

Die nicht für Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen verwendeten Flächen sind als Wiese, Rasen, Gehölz- oder Staudenflächen zu entwickeln.

**2.3 Bauweise, Grenzabstände**

Innerhalb der GE- und GI-Gebiete gilt die offene Bauweise.

Ausnahmsweise sind, abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, Gebäude auch mit einer Länge über 50 m innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

**2.4 Bauliche Gestaltung**Dächer

Die Dachneigung aller Gebäude kann 0° bis 22° betragen. Bei Flachdächern (0 bis 5°) ist der obere Abschluss als Attika auszubilden. Flachdächer sind extensiv zu begrünen und mit Solaranlagen zu kombinieren.

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig

Sheddächer dürfen auch mit steilerer Dachneigung errichtet werden.

Dachaufbauten, ausgenommen Maschinenräume für Aufzüge und Aufbauten für ver- sowie entsorgungstechnische Anlagen, sind nicht zugelassen.

Werbeanlagen:

Lauf-, Blink- und Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.

Schutz vor Vogelschlag:

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist für Glasflächen mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> nur die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux der Fa. Arnold) zulässig.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.



Die Leuchtmittel dürfen nicht in Richtung der Ausgleichs- und Ersatzflächen, der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern oder nach oben (Nachthimmel) ausgerichtet werden.

## 2.5 Geländegestaltung

Das Gelände innerhalb der Gewerbe- und Industrieflächen ist großflächig an die bestehenden Höhen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den Grundstücksgrenzen anzupassen.

## 2.6 Einfriedungen

Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m. Die Höhe bezieht sich auf das künftige Gelände. Undurchsichtige Einfriedungen (z.B. Mauern) sind – ausgenommen von Bepflanzung – unzulässig.

## 2.7 Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  und Zusatzkontingente  $L_{EK,zus,K}$  nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterung“ weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung der Teilfläche	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingent $L_{EK}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
		Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
GEred 1	7.057	54	39
GEred 2	8.878	56	41
GEred 3	9.893	57	42
GEred 4	6.821	59	44
Glred 1	6.164	62	47
Glred 2	6.352	63	48
Glred 3	6.642	63	48
Glred 4	6.782	64	49
Glred 5	5.291	66	51

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

Bezeichnung Richtungssektor(en)	Öffnungswinkel [Grad]		Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [dB(A)]	
	Anfang	Ende	Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)
A	+ 65	+ 80	+ 2	+ 2
B	+ 85	+ 180	+ 4	+ 4
C	+ 185	+ 340	0	0

Der Bezugspunkt BP<sub>zus</sub> für die Richtungssektoren hat folgende UTM 32-Koordinaten: X = 655260,36 / Y = 5383720,24.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor  $k$   $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

Die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen (siehe nachfolgende Hinweise).

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

#### Hinweise

Für die Beurteilung eines Bauvorhabens ist nach der BauVorIV für die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren und die Gemeinde im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Emissionskontingente der Bebauungsplansatzung eingehalten werden.

Bei der Errichtung von Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist für den vorzulegenden und geforderten Schallschutznachweis nach DIN 4109:2018-01 auf den Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen.

## **2.8 Stellplätze**

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfs gilt die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung des Marktes Pöttmes.

# **3 ERSCHLIEßUNG**

## **3.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die innere Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes sowie deren Anbindung über die Straße Am Erlenschlag bis zur Rudolf-Diesel-Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## **3.2 Öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Fußgänger/Radfahrer**

Vorhandene Wege im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „An der Mittermühle“ sowie eine künftige Anbindung von diesen zur Wendeanlage werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgänger / Radfahrer festgesetzt.

# **4 ENTWÄSSERUNG**

## **4.1 Flächen für die Entsorgung – Niederschlagswasser**

Das Flurstück 1323 mit dem bestehenden Regenrückhaltebecken wird als Fläche für die Entsorgung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Das Rückhaltebecken ist naturnah auszugestalten.

## **4.2 Regenwasserversickerung**

Die nicht überbaubaren und nicht versiegelbaren Flächen der gewerblichen Grundstücke (mind. 20%) sind primär - soweit die Bodenverhältnisse es ermöglichen - für die Versickerung von Niederschlagswasser über bewachsene Oberbodenschichten heranzuziehen. Die nicht über die Grünflächen entwässerbaren Flächen sind an den Regenwasserkanal anzuschließen.

## **5 GRÜNNORDNUNG**

### **5.1 Verkehrsgrünflächen**

Die straßenbegleitenden Grünflächen mit Möglichkeit zur breitflächigen Versickerung sind als Mulden oder Gräben und als extensiv gepflegter Grünstreifen zu gestalten.

Bei der Errichtung von Betriebszufahrten muss die Weiterleitung des Wassers in den Mulden gewährleistet bleiben.

### **5.2 Gewerbegrundstücke**

Mindestens 20% der privaten Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grünfläche ist ein Baum der 1. oder zwei Bäume der 2. Wuchsklasse zu pflanzen.

Die Mindestbreite einer anrechenbaren Pflanzfläche beträgt 3 m, die Mindestgröße darf 50 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

### **5.3 Fassadenbegrünung**

Gebäudefassaden ab einer Länge von 30 m sind mit Hilfe von Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein) in einem Abstand von 5 m zu begrünen.

Die durchwurzelbare Standfläche eines Gehölzes zur Fassadenbegrünung muss, bei einer Mindestbreite von 0,5 m, mindestens 2 m<sup>2</sup> groß sein.

### **5.4 Stellplätze und private Zufahrten**

Private Parkplätze sind – soweit aus wasserwirtschaftlicher Sicht möglich – wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebundener Belag, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster). Bei zu erwartender starker Frequentierung oder übermäßiger Beanspruchung kann auch Pflaster mit engen Fugen verwendet werden.

Die nach der Stellplatzverordnung zu errichtende private Stellplätze sind mit Bäumen der 1. Wuchsklasse zu gliedern. Für je 8 Stellplätze ist mind. 1 Baum der 1. Wuchsklasse zu pflanzen. Dabei ist sicherzustellen, dass eine mind. 10 m<sup>2</sup> große Fläche um den Stammbereich nicht mit Fahrzeugen befahren werden kann.

### **5.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind zu 40% mit Gehölzen aus nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen.

Je angefangene 150 m<sup>2</sup> der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Baum der 1. oder sind zwei Bäume der 2. Wuchsklasse einzubringen. Die in der Planzeichnung abgebildeten Bäume sind dabei anzurechnen.

Die restlichen Flächen sind mit gebietseigenem Saatgut (UG 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) als extensive Wiese zu entwickeln und zu pflegen. Entlang des nördlichen Geltungsbereiches sind im wechselnden Turnus etwa 20% der Fläche als Altgrassäume zu erhalten und im zeitigen Frühjahr vor dem Neuaustrieb zu mähen und das Schnittgut 1-2 Wochen nach der Mahd von der Fläche zu entfernen.

Pflegewege in wasserdurchlässiger Form sind zulässig.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen nicht dauerhaft eingefriedet werden.

## **5.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Als Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf den Flurstücken 1520 und 1521 Gmkg. Pöttmes sowie auf einer Teilfläche des Flurstücks 580 Gmkg. Grimolzhausen Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf insgesamt 31.170 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Ziel auf den Flächen ist die Entwicklung von mäßig artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiesen (G221) sowie auf dem Flurstück 580 auch zusätzlich mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren feuchter bis nasser Standorte (K123).

Die Wiesenflächen sind streifenweise auf insgesamt 30% der Fläche mit zertifiziertem Regio-Saatgut (Feuchtwiesenmischung, Herkunftsregion 16 - Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) mit einem Kräuteranteil von mind. 45% anzusäen.

Die Flächen sind mit einer zweischürigen Mahd zu pflegen, das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Die erste Mahd hat dabei Mitte Juni und die zweite Mahd Ende August bzw. Anfang September stattzufinden. Ausgenommen davon ist ein 10 m breiter Streifen am östlichen Rand der Ausgleichsfläche A1. Dieser ist jährlich im Frühjahr Anfang April vor dem Neuaustrieb zu mähen und das Schnittgut nach 1-2 Wochen von der Fläche zu entfernen.

Alternativ ist eine standortangepasste Beweidung unter Berücksichtigung des Altgrasstreifen möglich.

Auf dem Flurstück 580 Gmkg. Grimolzhausen ist entlang des westlich angrenzenden Grabens ein 5 m breiter Ufersaum und Staudenfluren mit Regio-Saatgut (Herkunftsregion 16 - Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) neu anzusäen. Die Flächen sind im Frühjahr Anfang April vor dem Neuaustrieb abzumähen und das Schnittgut nach 1-2 Wochen von der Fläche zu entfernen.

Sämtliche Ausgleichsflächen dürfen nicht gemulcht, gedüngt oder mit Pestiziden behandelt werden.

## **5.7 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen**

### Allgemeines

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind jeweils mit der Errichtung der Erschließung bzw. der Gebäude spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode herzustellen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Die nachfolgende Pflanzliste ist ausschließlich für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu verwenden.

Innerhalb der gewerblichen Flächen können auch andere Arten und Sorten - insbesondere auch klimaresiliente Arten und Sorten - verwendet werden.

### Standraum von Gehölzen

Die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 10 m<sup>2</sup> umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m<sup>2</sup> und eine Tiefe von 80 cm betragen.

### Pflanzdichte und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen:

Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 90 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 10 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,25 m.

### Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein.

### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland zu verwenden.



Gehölzarten und Qualitäten**(1) Bäume 1. Wuchsklasse**

Mindestqualität: 3 x v., STU 14 - 16 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Pinus sylvestris	Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

**(2) Bäume 2. Wuchsklasse**

Mindestqualität: 3 x v., STU 12 - 14 cm      Solitär 3 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm, Breite 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

**(2) Heister**

Mindestqualität:	Heister, 2 x v., 150 - 200 cm
Abies alba	Weiß-Tanne
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Larix decidua	Lärche
Pinus sylvestris	Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

**(3) Sträucher**

Mindestqualität:	Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Mespilus germanica	Mispel
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball
Beerensträucher	

**(3) Kletterpflanzen**

Hedera helix	Efeu
Partenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein

**5.8 Artenschutz**

Im Gebiet des Bebauungsplanes sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich.

Die nachfolgenden Maßnahmen entstammen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

- **Baufeldräumung:**

Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der gesetzlichen Vogelbrutzeit (01. März – 30. September) erfolgen. Ansonsten muss durch eine fachlich qualifizierte Person bestätigt werden, dass auf der Fläche keine Vögel brüten.

Im Falle der Verlagerung der Bauphase in diesen Zeitraum durch z. B. Baustopp aufgrund von Lieferengpässen ist eine Vergrämung von Bodenbrütern bei Fortführung der Baumaßnahmen zwingend erforderlich, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln.

Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.

- **Altgrasstreifen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:**  
siehe Festsetzungen unter Ziffer 5.5
- **Altgrasstreifen innerhalb der Ausgleichsfläche A1:**  
siehe Festsetzungen unter Ziffer 5.6
- **Insektenfreundliche Beleuchtung:**

siehe Festsetzungen unter Ziffer 2.4

- Schutz vor Vogelschlag:

siehe Festsetzungen unter Ziffer 2.4

## **6 HINWEISE**

### **6.1 Landwirtschaftliche Emissionen**

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Die sich daraus bei ordnungsgemäßer Betriebsweise und Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Vorschriften ergebenden Immissionen führen zu keinen erheblichen Nachteilen oder Belästigungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG. Den Landwirten kann insoweit kein Vorwurf gemacht werden.

### **6.2 Schalltechnische Untersuchung**

Für die Beurteilung eines Bauvorhabens ist nach der BauVorIV für die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren und die Gemeinde im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Emissionskontingente der Bebauungsplansatzung eingehalten werden.

Bei der Errichtung von Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist für den vorzulegenden und geforderten Schallschutznachweis nach DIN 4109:2018-01 auf den Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen.

Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert. Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:

- Festverglasungen von Fenstern in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (vor allem für Schlafräume und Kinderzimmer), die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen.
- vorgehängte Wintergärten, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen.
- Prallscheiben vor den Fenstern.
- Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer).
- schalltechnisch günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die ggf. erforderlichen Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Markt Pöttmes, Marktplatz 18, 86554 Pöttmes, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patent- und Markenamt.

### **6.3 Ver- und Entsorgung, Flächen für die Feuerwehr**

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser sowie die Entsorgung von Abwasser erfolgt durch die Einrichtungen des Markt Pöttmes.

Für die Wasserversorgung werden im Rahmen der Erschließung neue Leitungen verlegt. Über Hydranten wird die erforderliche Löschwassermenge in den Gewerbe- und Industriegebieten sichergestellt.

Der Anschluss zur Versorgung mit elektrischer Energie wird mit Erdkabeln erstellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit weiteren Sparten.

Die Zufahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

### **6.4 Kommunale Abfallwirtschaft**

Die Müllbehälter sind zur Entleerung an der öffentlichen Erschließungsstraße bereitzustellen.

### **6.5 Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Nach der Baugrunderkundung und den ermittelten  $k_f$ -Werten liegen im Gebiet mäßige Versickerungseigenschaften vor. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist nur in den erkundeten feinkornarmen Sanden der Decklagen und des Tertiärs denkbar. Diese sind jedoch teilweise mit undurchlässigen Bodenschichten unterlagert. Das Gutachten kommt aus hydrogeologischer Sicht zu dem Ergebnis, dass etwaige Versickerungsanlagen in den Sanden der Decklagen und des Tertiärs nur bei Ansatz einer geringen Leistungsfähigkeit möglich sind.

Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Stellplatzflächen, das nicht durch gewerblichen und sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändert ist, kann teilweise über geeignete Versickerungsanlagen nach Regelwerk DWA A-138-1 und dem Merkblatt DWA M-153 zur Versickerung gebracht werden. Hierfür ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg einzureichen.

Für die zentrale Ableitung des Niederschlagswassers wird innerhalb der Erschließungsstraße ein neuer Regenwasserkanal errichtet. Niederschlagswasser, das nicht auf den Gewerbeflächen versickert werden kann, wird über den neuen Regenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 1323 abgeleitet. Hierfür ist vorgesehen, das bestehende Regenrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von derzeit 735 m<sup>3</sup> zu erweitern und ein zusätzliches Rückhaltevolumen von 1.372 m<sup>3</sup> zu schaffen. Die Vorbehandlung des Regenwassers erfolgt dezentral auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken. Hierzu ist das Merkblatt DWA-A102 maßgeblich.

Eine weitere Möglichkeit die Gewerbeflächen teilweise zu entwässern, besteht darin, unverschmutztes bzw. vorbehandeltes Niederschlagswasser aus den westlichen Gewerbeflächen über die künftigen Grünflächen nach Norden in die Ausgleichsfläche A1 abzuleiten und breitflächig über das bestehende Oberflächenrelief innerhalb der zu entwickelnden Feucht- und Nasswiesengesellschaften über den Oberboden zu versickern. Damit kann innerhalb der Niedermoorböden Art. 8ff der EU-Verordnung (2024/1991) zur Wiederherstellung der Natur mit einer Wiedervernässung der Moorböden Rechnung getragen werden.

Niederschlagswasser aus der Erschließungsstraße soll über Mulden innerhalb des Grünstreifens zwischen Fahrbahn und Gehweg über den bewachsenen Oberboden versickert werden. Notüberläufe mit Anschluss an den Regenwasserkanal stellen die Entwässerung auch bei stärkeren Regenereignissen sicher.

Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos über den Schmutzwasserkanal zu beseitigen. Die Pumpleistung am Anschluss an die öffentliche Druckleitung ist auf max. 2 l/s begrenzt. Sollte beim Betrieb mehr Schmutzwasser anfallen, ist vom Eigentümer ggfls. ein Speicherschacht zu errichten, um die Ablaufmengen zwischenspeichern zu können.

Auf die gemeindliche Entwässerungssatzung und deren Einhaltung wird hingewiesen.

## **6.6 Grundwasser**

Gem. dem Baugrundgutachten von 2025 wurde im östlichen Bereich der künftigen Gewerbeflächen (Kleinbohrungen SDB 10, SDB 11 und SDB 13) Grundwasser zwischen 1,89 m und 2,49 m unter Geländeoberkante in den sandigen Decklagen bzw. den tertiären Sanden angetroffen (ChristalGeotechnik 2025). In den weiteren Bohrungen konnte bis zu der jeweiligen Endtiefe kein Grundwasser erkundet werden.

Dennoch kann im gesamten Gebiet Schichtwasser in durchlässigeren Böden über stauenden Horizonten angetroffen werden. Dieses ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten. Eine Einleitung des Grundwassers in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft.

Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig. Bei der Errichtung von Hausdrainagen ist darauf zu achten, dass diese nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

## **6.7 Regenwassernutzung**

Die Nutzung von Regenwasseranlagen ist dem Markt Pöttmes und dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Dabei ist Folgendes zu beachten:

- Bau- und Betrieb einer Regenwassernutzanlage sollten nach den entsprechenden technischen Standards erfolgen (u.a. DIN 1989, Teil 1 bis Teil 4).
- Alle Zapfstellen, die mit dem Regenwasser gespeist werden, sind gem. DIN 1988 mit einem Schild - kein Trinkwasser - zu kennzeichnen.
- Gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 2 sind Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- Sollte für niederschlagsarme Zeiten eine zusätzliche Nachspeisung mit Trinkwasser in die Regenwasserbehälter erforderlich sein, so ist dies nur über einen freien Auslauf möglich.
- Eine Verbindung zwischen der zentralen Trinkwasserleitung und einer Regenwassernutzungsanlage ist nicht zulässig.
- Am Trinkwasser-Hausanschluss sollten für zukünftige Installationsarbeiten ein Hinweisschild mit folgender Aufschrift angebracht werden: **Achtung! In diesem Gebäude ist eine Regenwassernutzungsanlage installiert. Querverbindungen ausschließen!**

## **6.8 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Etwa 140 m südlich befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes „An der Mittermühle“ das Bodendenkmal mit der Nr. D-7-7432-0063. Dabei handelt es sich um eine Siedlung und Brandgräber der römischen Kaiserzeit.



Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 8157-38, Fax 08271 8157-50 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

## **6.9 Bodenschutz**

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639 zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Verwertung des anfallenden Mutterbodens ist darauf hinzuweisen, dass dieser über § 202 BauGB besonders geschützt ist. Danach ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Eine Verwertung in Gruben ist nur im Rahmen der Rekultivierung zulässig.

Idealerweise sollte Oberboden vor Ort verwertet werden (z.B. zur Anlage von Grün- und Gartenflächen).

Das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden unterliegt den Anforderungen der §§ 6-8 BBodSchV bzw. der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Umfangreiche Auffüllungen sollten im Voraus mit der Unteren Bodenschutzbehörde am Landratsamt Aichach-Friedberg (Tel. 08251/92-368) abgestimmt werden.

Die Anforderungen des Bodenschutzes gelten auch für den Rückbau von Anlagen und Bauwerken oder temporär genutzten Flächen (z. B. Zwischenlagerung von Aushubmaterial, Baustelleneinrichtungsflächen, Baustraßen). Um bei Rückbauarbeiten die möglichen physikalische (z. B. Verdichtung) oder chemische Veränderungen (z. B. Eintrag von Rückbaumaterial) des Bodens zu vermeiden, ist bei größeren Vorhaben oder der Betroffenheit empfindlicher Böden (z.B. Moorböden) eine bodenkundliche Baubegleitung (DIN 19639) vorzusehen.

## **6.10 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und geogene Bodenbelastungen**

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz dem Landratsamt Aichach-Friedberg, Sachgebiet 43, Tel. 08251 92-160, unverzüglich anzuzeigen.

Im Rahmen der Baugrunderkundung erfolgten an vier Stellen chemische Analysen des Oberbodens und der anstehenden sandigen Decklagen. Dabei wurde an allen vier

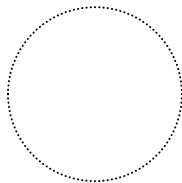


Probestellen Belastungen mit Arsen (zwischen 20 mg/kg und 100 mg/kg im Feststoff) und an einer Probestelle auch mit Nickel (19 mg/kg im Feststoff) festgestellt. Die Schwermetallbelastung der Böden sind vermutlich geogen bedingt. Eine Wiederverwertung der Böden ist mit dem Sachgebiet 43 am Landratsamt Aichach-Friedberg abzustimmen.

Die Analysen der Oberbodenproben weisen keine Auffälligkeiten auf und halten alle Vorsorgewerte der BBodSchV ein.

## **7 INKRAFTTRETEN**

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom ..... tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



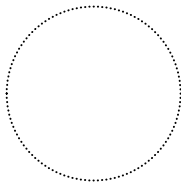
Pöttmes, den

.....

Mirko Ketz, Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Marktgemeinderat Pöttmes am 13.03.2025 gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.11.2025 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB des vom Gemeinderat des Marktes Pöttmes am ..... gebilligten Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus Pöttmes, Marktplatz 18, 86554 Pöttmes, 1. Stock zur Einsichtnahme bereitgehalten.
5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... wurde vom Marktgemeinderat am ..... gefasst.



Pöttmes, den

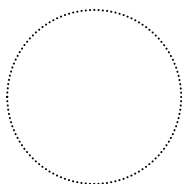
.....

Mirko Ketz, Erster Bürgermeister

6. Der Beschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 BauGB sowie der §§ 214 und 215 BauGB hingewiesen.



Pöttmes, den

.....

Mirko Ketz, Erster Bürgermeister