

Gemeinde Blindheim



BEBAUUNGSPLAN

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Gewerbegebiet An der Bahn“, 1. Änderung und Erweiterung

Textteil - Entwurf

Plandatum: 26.06.2025

Aufgestellt
Hermaringen,

Anerkannt und ausgefertigt
Blindheim,

-nach Satzungsbeschluss-

.....
Martin Todtenhaupt B.Sc.

Fachbereichsleiter
Freiraum-, Stadt- und Landschaftsplanung

-nach Satzungsbeschluss-

.....
Jürgen Frank

1. Bürgermeister



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 2 von 18

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Blindheim diese Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der Bahn“, bestehend aus dem Textteil mit den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften und dem zeichnerischen Teil als Satzung beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

Blindheim, den _____

Jürgen Frank, 1. Bürgermeister

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 23.12.2024 (GVBl. S. 619)
Stand Liegenschaftskataster:	Oktober 2024



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Geltungsbereich	5
2.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
3.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
4.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	6
5.	Gestaltung der Gebäude (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	6
6.	Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	7
7.	Stellplätze, Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	7
8.	Garagen und sonstige Nebengebäude (§ 12 BauNVO)	7
9.	Beleuchtungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)	7
10.	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Lagerflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 14 BauGB)	7
11.	Regenwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	8
12.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	8
13.	Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)	8
14.	Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)	8
15.	Zufahrten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)	9
16.	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	9
17.	Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)	10
18.	Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 1a BauGB)	12
19.	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)	13
20.	Hinweise	14



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 4 von 18

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet An der Bahn“ wird eine Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 550/16 der Gemarkung Unterglauheim gemäß dem zeichnerischen Teil und den textlichen Festsetzungen geändert. Die nicht geänderten textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften sowie Hinweise des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der Bahn“ gelten auch für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans. Die geänderten, bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der Bahn“ treten damit innerhalb des dargestellten Geltungsbereichs außer Kraft.



1. GELTUNGSBEREICH

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der vom Ingenieurbüro Gansloser GmbH & Co. KG, Robert-Bosch-Straße 1, 89568 Hermaringen ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan im M 1:1000 in der Fassung vom 26.06.2025, mit den Festsetzungen durch Planzeichen und den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, sowie der Begründung und Umweltbericht.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A) Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132).

2.1 Allgemein zulässig sind:

- 2.1.1 Innerhalb der überbaubaren Flächen sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs die zulässigen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Gewerbeparzellen nicht überschreiten.
- 2.1.2 Für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist eine Wohnung, bzw. Wohngebäude gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO je Parzelle zulässig. Die Wohnung kann in einem eigenständigen Wohngebäude untergebracht sein.

2.2 Nicht zulässig sind:

- 2.2.1 Im Gewerbegebiet sind keine Anlagen oder Betriebe zugelassen, die in erheblichem Umfang luftverunreinigende Stoffe emittieren und deshalb einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen.
- 2.2.2 Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrengruppe II oder III der Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehren fallen (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 16.08.1984).
- 2.2.3 Betriebe, in denen gefährliche Stoffe im Sinne des § 3, Abs. 11 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), hergestellt, verarbeitet, umgesetzt oder gelagert werden.
- 2.2.4 Lagerplätze sind als selbständige Anlagen oder mit einer Lagerfläche größer als 50% der überbaubaren Fläche unzulässig.

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A) Gewerbegebiet (GE)

3.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.



3.2 **Baumassenzahl** (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Die Baumassenzahl (BMZ) beträgt 6.

Die Baumassenzahl gibt an, wie viele Kubikmeter Baumasse je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

3.3 **Wandhöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale traufseitige Wandhöhe darf 9,50 m nicht überschreiten.

Die maximale Firsthöhe für alle Dacharten, bzw. Wandhöhe bei Pultdächern darf 11,0 m nicht überschreiten.

Die Wand- und Firsthöhen werden senkrecht zur Wand gemessen. Die festgelegte Höhe ist das Maß von der Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (OK) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Art. 6 Nr. 4 BayBO).

4. **BAUWEISE** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Es gilt die abweichende Bauweise (a) als offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m bis maximal 100 m Gesamtlänge zulässig sind (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO).

Bei Hallen über 50 m Länge/Breite muss eine Gliederung des Baukörpers, erfolgen. Die Gliederungselemente dürfen ein Viertel der gesamten Länge des Baukörpers nicht überschreiten.

5. **GESTALTUNG DER GEBÄUDE** (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

5.1 **Dachneigung und Dacheindeckung von alleinstehenden Wohn- und Bürogebäuden**

Wohn- und Bürogebäude sind sie mit roten Satteldächern und einer Dachneigung 30° - 48° auszuführen.

Grelle, glänzende oder reflektierende Farben oder Materialien sind nicht zulässig.

5.2 **Dachneigung von Betriebsgebäuden**

Betriebsgebäude und Hallen bis zu einer Breite von 15 m sind mit Sattel- oder Pultdächern mit einer Dachneigung 3° - 35° auszuführen. Sind sie mit Wohn- und Bürogebäuden zusammengebaut, so ist deren Dachneigung den Hallen anzugleichen.

Großvolumige Betriebsgebäude und Hallen und damit verbundene Bürogebäude über 15 m Breite sind mit flachgeneigten Sattel- oder Pultdächern bis maximal 7° Dachneigung auszuführen.

5.3 **Dacheindeckung von Betriebsgebäuden**

Als Dacheindeckung sind neben roten Ziegeln auch gewellte Formen nur in dieser Farbe zulässig. Es sind auch Dacheindeckungen aus Metall zulässig, ebenso begrünte Dächer.

Grelle, glänzende oder reflektierende Farben oder Materialien sind nicht zulässig.



5.4 Außenwände und Farben der Fassaden

Lagerhallen und Betriebsgebäude müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin mit Außenwänden versehen werden.

Leuchtfarben, grelle, glänzende, reflektierende oder den Gesamteindruck störende Farben und Außenverkleidungen, sind an Außenflächen von Gebäuden nicht erlaubt.

6. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Der Erdgeschoßfertigfußboden (OK) darf höchstens 0,30 m über der jeweiligen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) liegen, gemessen an der Gebäudemitte der straßenzugewandten Gebäudefront.

Ausgenommen sind Gebäude mit notwendigen Rampen.

7. STELLPLÄTZE, VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Stellplatzflächen für Personenkraftwagen müssen mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasengitterstein, Rasenpflaster, Kalkschotterdecke oder Schotterrasen ausgeführt werden.

8. GARAGEN UND SONSTIGE NEBENGEBÄUDE (§ 12 BauNVO)

Eine Grenzbebauung von Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen, Pförtnerhäuser etc. wird im Rahmen der BayBO zugelassen.

9. BELEUCHTUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) UND WERBEANLAGEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Beleuchtungen für Fassaden und Außenanlagen sowie Werbeanlagen dürfen den Verkehr auf der Bundesstraße 16, der Kreisstraße DLG 32 und der Eisenbahn weder blenden, ablenken noch sonstige Reflektionen auslösen. Die Beleuchtung darf sich nicht nachteilig auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßen- und Bahnverkehrs auswirken.

Bei Lichtreklamen sind Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig.

10. FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN, LAGERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 14 BauGB)

10.1 Ver- und Entsorgungsanlagen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

10.2 Lagerplätze

Lagerplätze sind über die Grundstückszufahrt anzufahren. Von öffentlichen Verkehrswegen aus, direkt anzufahrende Lagerplätze sind nicht zugelassen.

Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 8 von 18

Wenn zu erkennen ist, dass eine Gefährdung der Umwelt (Boden- und Gewässerschutz) zu befürchten ist, sind geeignete Versiegelungsarten, unter Angabe der Größe, Lage, Art der Versiegelung und Begrünung, aufzuzeigen und zu wählen.

Ablagerungen von Materialien zur Produktion sowie von Baustoffen sind erlaubt. Kies- und Humusaufschüttungen und Ablagerungen von Abfallstoffen dürfen nur bei nachweisbar kurzfristiger Zwischenlagerung gelagert werden. Andere Ablagerungen, insbesondere Bauschutt sind nicht zulässig.

Die Höhe der Ablagerung darf 3,00 m nicht überschreiten.

Lagerplätze sind so anzuordnen, dass sie möglichst wenig eingesehen werden können und nicht auf ihre Umgebung wirken. Hierzu sind freiwachsende Hecken, bestehend aus Sträuchern der in der Pflanzenauswahl angegebenen Artenliste dicht einzupflanzen.

11. REGENWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften auf dem Baugrundstück zu versickern.

12. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

12.1 Dachdeckung

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metalldächer und solche mit feuerverzinktem Kupferblech.

13. EINFRIEDUNGEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Um den Anforderungen an den Schutz der Gewerbebetriebe gegenüber Fremdeinwirkungen von außen zu genügen, sind Einfriedungen als Zäune aus optisch durchlässigen Zaunelementen, z.B. Knotengitter/-geflecht, Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune mit einer max. Höhe von 2,25 m (gemessen ab Geländeoberkante, incl. Übersteigenschutz) zulässig. Stacheldrahtzäune sind unzulässig. Sie sind dem anstehenden Geländeverlauf anzupassen.

Die Einfriedungen sind durch Vorpflanzen der durch Planzeichnung und Text unter 17.2 festgesetzten Gehölzpflanzungen in die Landschaft zu integrieren.

Um Kleintieren das Durchqueren der Anlage zu ermöglichen und die natürlichen Funktionsbeziehungen in der freien Landschaft nicht zu stören, sind Sockelmauern unzulässig.

14. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz und ohne Stützmauer anschließen. Notwendige künstliche Böschungen sind zulässig.



Abgrabungen zum Herstellen der Regenrückhaltebecken und von Sickeranlagen sind zugelassen.

15. ZUFahrTEN (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Sämtliche Zufahrten sind straßenmäßig zu befestigen und mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag zu versehen. Von den Zufahrten und den Grundstücken darf kein Oberflächenwasser auf die öffentliche Straße abfließen. Die Zufahrten sind mit der Straßenbauverwaltung des Landkreises abzustimmen.

16. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN UND SONSTIGEN GEFAHREN I.S.D. BIMSCHG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

16.1 Aufgrund von Straßenverkehrsimmissionen aus der Bundesstraße B16, die in Verbindung mit den Schienenverkehrsimmissionen aus der Bahnstrecke Ingolstadt – Neuoffingen zumindest die zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten, sind beim künftigen Neu- oder Umbau von Wohnnutzungen innerhalb des gesamten Geltungsbereichs generell alle Schlafräume mit Schallschutzfenstern mindestens der Klasse III sowie einem geschlossenen Wohnraumbelüftungssystem auszustatten. Im Bereich außerhalb eines 30 m breiten Streifens von Nordwesten her (bemessen an dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet An der Bahn“), können ersatzweise für das Wohnraumbelüftungssystem die Fenster zum Belüften von Schlafräumen auf die Nordwestfassade der Wohnnutzungen orientiert werden.

16.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.
Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in db(A):			
GE	tags $L_{EK} = 64$ db(A)	nachts $L_{EK} = 49$ db(A)	Flächengröße = 2458 m ²

Tabelle 1: Emissionskontingente tags und nachts

(Quelle: BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Stand vom 19.05.2025)

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

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

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

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet (ohne Grünflächen) dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen



Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

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

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
			tags	nachts
A	221	132	0,0	0,0
B	132	170	4,0	4,0
C	170	221	11,0	11,0

Tabelle 2: Zusatz-Emissionskontingente tags und nachts

(Quelle: BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Stand vom 19.05.2025)

Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem (Zone 32): x = 619188 (Rechtswert) y = 5389123 (Hochwert)

Die Richtungsangabe (Winkelzunahme im Uhrzeigersinn) ist wie folgt definiert:

Norden	0 Grad
Osten	90 Grad
Süden	180 Grad
Westen	270 Grad

- 16.3 Beim Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben ist anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 in der geänderten Fassung vom 01. Juni 2017 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} einschließlich der jeweiligen Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

17. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

17.1 Flächengestaltung

Flächen auf Privatgrundstücken, die nicht der Erschließung dienen, oder Festsetzungen gem. 17.2 der textlichen Festsetzungen enthalten, sind mit Rasen an zu säen. Verwendet werden muss eine kräuterreiche Mischung für trockene Lagen.

Je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche einer Bauparzelle sind 3 Hochstämme gemäß der Liste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die südliche und östliche Eingrünung wird als „Private Grünfläche“ festgesetzt.

Die Gehölze sind aus der Pflanzliste 17.2. zu wählen. Die Eingrünung besteht aus einer Hecke von 5 Metern Breite im Süden und Osten. Es werden 50 Gehölze/100 m² gepflanzt. Je 15 lfm werden ein Hochstamm und zwei Heister gepflanzt.

Bei allen bautechnischen Arbeiten im Umgriff des Bebauungsplans sind die „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB)“ zwingend



einzuhalten. Die Schutzmaßnahmen sind in den Freiflächengestaltungsplänen darzustellen und bei Ausschreibungen in das Leistungsverzeichnis aufzunehmen.

17.2 Pflanzliste

Die Fläche wird gem. Plan mit einer 5 Meter breiten Pflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt.

Hochstämme (Mindestqualität 3xv mB, 14-16)	
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Torbus torminalis	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Betula pendula	Hänge-Birke

Heister (Mindestqualität v. Hei, oB, 150-175)	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Ulmus minor	Feldulme

Sträucher (Mindestqualität vStr, 2 xv oB, 60-100)	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehndorn
Rosa arvensis	Ackerrose
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Klettergehölze (Mindestqualität TB 9 cm 3-5 Triebe)	
Partenocissus tricuspidata „Veitchii“	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Clematis vitalba	Waldrebe

17.3 Die Fertigstellung der Bepflanzung ist in der auf den Bau folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Die Pflanzung ist über 3 Jahre zu pflegen (ausmähen, wässern, Kontrolle der Baumpfähle). Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Eine regelmäßige Gehölzpflege ist



erforderlich. Dabei sind alle 3-5 Jahre jeweils ein Drittel der Sträucher auf den Stock zu setzen. Es ist zu beachten, dass die Sichtschutzwirkung immer Bestand hat.

- 17.4** Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist verboten. Die Flächen sind extensiv zu pflegen, die Verwendung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
- 17.5** Die Rodung der vorhandenen Bepflanzung ist zwischen Oktober und Februar auszuführen. Die Rodung der Gehölze innerhalb des Zeitraums Oktober bis Februar im Gewerbegebiet wird von der Gemeinde Blindheim bei der zuständigen Behörde beantragt.
- 17.6** Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen werden **planintern im sonstigen Geltungsbereich** bereitgestellt.

18. ARTENSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 1a BauGB)

18.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V-V1: Keine Gehölzfällungen zur Vogelbrutzeit

Die Gehölzrodung darf nur außerhalb der Brutzeit der Vögel geschehen (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden.

V-FM1: Fällung von Biotopbäumen nur in der Zeit von Oktober bis Februar

Die beiden Biotopbäume müssen vor der Fällung im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung auf Vorkommen von Fledermäusen untersucht werden. Falls dies nicht möglich ist, sollte möglichst der ganze Baum mit einem Harvester oder Fällbagger vorsichtig (erschütterungsarm) geborgen und abgelegt werden. Der Stamm oder Astabschnitt kann senkrecht an bestehenden Altbäumen fixiert werden, um weiterhin eine Quartierfunktion zu übernehmen. Sollten bei den Kontrollen Hinweise auf Fledermäuse festgestellt werden, so sind die Fledermäuse durch die ökologische Baubegleitung zu bergen und in bereitgestellte Fledermauskästen umzusiedeln.

Die Fällung im Oktober ist zu bevorzugen, da diese Zeit am Anfang der Hibernationsphase liegt und damit die Störungen am geringsten sind.

V-ZE1: Gehölzrückschnitt während der Winterruhe der Zauneidechse, Belassen der Wurzelstöcke bis Ende März

Gehölzrückschnitt von Oktober bis Februar während der Winterruhe der Zauneidechsen, um eine Tötung von Tieren bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden, am besten bei gefrorenem Boden. Entfernung der Wurzelstöcke erst nach Ende der Winterruhe ab Anfang April.

Ein Befahren der Flächen mit Fahrzeugen bei Gehölzrückschnitten ist zu unterlassen, um eine Tötung von im Bodenbereich überwinterten Zauneidechsen zu vermeiden.

V-ZE2: Abfangen der Tiere und Verbringen in einen geeigneten Ersatzlebensraum

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind bis zu zehn Termine für das Abfangen von Reptilien einzuplanen. Die Tiere sind in zuvor hergerichtete, sichere Ausweichbereiche umzusiedeln (CEF-ZE1). Zur verbesserten Erfassbarkeit werden Reptilienbretter ausgelegt. Das Ab-



fangen ist ausschließlich in den Monaten März bis Oktober möglich. Sollten an drei aufeinanderfolgenden Terminen keine Reptilien festgestellt und abgefangen werden, kann die Maßnahme vorzeitig beendet werden.

V-ZE3: Abschirmung der Baustelle durch einen Reptilienschutzzaun

Bereiche mit Fundorten von Reptilien und ebenso potenzielle weitere Habitatbereiche müssen während des Baubetriebs durch einen stabilen Reptilienschutzzaun geschützt werden, um ein Einwandern von Individuen in die Baustelle auszuschließen.

18.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für den Artenschutz

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden sind folgende artspezifische CEF-Maßnahmen festgesetzt:

CEF-V1: Ausgleichsmaßnahme: Anbringung von 3 Vogelkästen

Als populationsstärkende Maßnahme für Höhlenbrüter wie den Star müssen im nahen Umfeld 3 Starenkästen angebracht werden.

CEF-FM1: Anbringen von Fledermaus-Nistkästen

Pro zu fällendem Höhlenbaum (1 Höhlen- und ein Spaltenbaum) muss im Jahr vor der Fällung eine Dreiergruppe Fledermauskästen (je ein Flach-, Rund- und Giebelkasten) im nahen Umfeld angebracht werden. Die Standorte sind zu dokumentieren und einzumessen.

CEF-ZE1: Anlegen von Ersatzlebensräumen, Ansaat von Nahrungsflächen

Als Ausgleich für den durch die Baumaßnahme verursachten Verlust der Reptilienhabitate wird ein Ersatzbiotop von insgesamt ca. 1.000 qm als artenreiche, wärmeliebende Saum- und Wiesengesellschaft mit Strukturelementen geschaffen. Sollten die Flächen nicht in unmittelbarer Nähe (max. 30 m) zu Gehölzen angelegt werden ist eine Pflanzung von kleineren Gebüschgruppen nötig. Hinzu kommen 3 Zauneidechsen-Ersatzhabitate (Steinhaufen mit Sandschüttungen) und Holzhaufen aus Astmaterial unterschiedlicher Größe im Biotop platziert. Dadurch werden neue, noch nicht besiedelte Flächen aufgewertet. Bei der Ausführung der Ersatzbiotope ist der Leitfaden des LfU Bayern zu beachten. Da die Habitatansprüche der Zauneidechse hinreichend bekannt sind und ein Ersatzlebensraum sich kurzfristig entwickelt, ist eine sehr hohe Prognosesicherheit für die Wirksamkeit der Maßnahme gewährleistet. Vor Baubeginn müssen die Ersatzlebensräume funktionsfähig sein, die Reptilien abgefangen und dorthin verbracht worden sein. Falls der für die Entwicklung der Nahrungsflächen nötige Vorlauf von mindestens einer Vegetationsperiode nicht eingehalten werden kann, handelt es sich um eine FCS-Maßnahme und es muss eine Ausnahmegenehmigung beantragt werden.

19. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1a BauGB)

19.1 Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Zum Ausgleich des Eingriffs durch das Vorhaben werden Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen festgesetzt.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 14 von 18

Der Ausgleich wird auf einer Teilfläche des Flurstücks 367, Gemarkung Unterglauheim durchgeführt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Es sind folgende planinterne Maßnahmen festgesetzt:

A1 Anlegen eines Feldgehölzes (3.524 m²)

Zum Ausgleich des Verlusts des Feldgehölz-Biotops „Gehölze um den Blindheimer Bahnhof.“ innerhalb des Plangebiets sowie dem schutzgutübergreifenden Ausgleich des gesamten Eingriffs ist auf dem Flurstück 367, Gemarkung Unterglauheim ein Feldgehölz anzulegen.

Es sind mindestens 5 Straucharten gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Es ist ein Reihen - und Pflanzabstand für die Strauchpflanzung von ca. 1,5 m x 1,5 m einzuhalten. Das Feldgehölz soll zu insgesamt 20% aus einheimischen Laubbäumen und zu 80% aus einheimischen Sträuchern zusammengesetzt sein. Es sind heimische autochthone Bäume und Sträucher aus dem Vorkommensgebiet „5. 2 Schwäbische und Fränkische Alb“ zu verwenden.

Die Sträucher und Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Pflanzqualität Sträucher: Str. 2xv 60-100 cm,

Bäume: HST StU 14-16 cm mB

Pflanzliste

Quercus robur, Ulmus laevis, Ulmus minor, Acer pseudoplatanus, Acer campestre, Prunus avium, Sorbus aucuparia, Alnus incana, Prunus padus

Cornus mas, Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Lonicera xylosteum, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Sambucus nigra, Viburnum opulus, Euonymus europaeus, Prunus spinosa

20. HINWEISE

20.1 Denkmalschutz

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG 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.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 DSchG 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 f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Augsburg Str. 22, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50;
e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de



oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

20.2 Anbauverbots-/Anbaubeschränkungszone

Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG und § 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG

Bundesstraße

Laut § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs der Bundesstraßen in der Anbauverbotszone Hochbauten jeder Art einschließlich Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Kreisstraße

Laut § 23 Abs. 1 Nr. 2 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) dürfen bauliche Anlagen an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden.

Anbaubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG und § 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG

Bundesstraße

Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen (auch Werbeanlagen) längs der Bundesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Kreisstraße

Baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs von Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 30 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.

20.3 Regenwasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV) und die „Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) sind zu beachten.

Die Sickerfähigkeit des Bodens ist durch den Bauwerber in jedem Einzelfall zu überprüfen. Die Größe der Versickerungen sind auf die Durchlässigkeit des Bodens abzustimmen.

Ist die NWFreiV und sind die TRENGW nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Die Arbeitsblätter DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sind ggf. zu beachten.

20.4 Grundwasser

Wie aus dem Baugrundgutachten des Ifm Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipheim GmbH & Co. KG vom 06.07.2018 hervorgeht, liegt das Grundwasser zwischen 1,8 m und 4,8 m unter GOK.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 16 von 18

Eine Anschneidung von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahme ist nicht zu erwarten.

Sollten Gebäude errichtet werden, welche in den Grundwasserbereich reichen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dillingen zu beantragen.

Es dürfen keine ständigen Grundwasserabsenkungen vorgenommen werden.

20.5 Immissionen

20.5.1 Staubemission durch Landwirtschaft:

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von belästigenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.), Staub sowie Lärmmissionen (z.B. Traktoren-Maschinen Geräusche, etc.) auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.

20.5.2 Emission durch den gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn:

Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen, Bremsstaub, Bremsabrieb und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen sind entschädigungslos hinzunehmen.

Diese Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

20.5.3 Emission durch die Bundesstraße 16 und die Kreisstraße DLG 32

Die Grundstücke sind durch die Immissionen der Bundesstraße 16 und Kreisstraße DLG 32 vorbelastet. Bei eventuell einwirkenden Staub-, Lärm- und Abgasmissionen können keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen den Straßenbaulastträger erhoben werden.

20.6 Altlasten und Bodenschutz

Aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht werden gegen die geplante Nutzung als Industrie- bzw. Gewerbegebiet keine Einwände erhoben. Sollten zukünftig Änderungen in der Nutzung beabsichtigt werden, ist aufgrund der festgestellten Auffüllungen im Bereich der Fl.-Nr. 550/16 Gemarkung Unterglauheim eine erneute Bewertung für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze notwendig. Weitere Maßnahmen oder Untersuchungen können in diesem Fall nicht ausgeschlossen werden.

Sollten bei Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund auf dem Grundstück Fl.-Nr. 550/51 Gemarkung Unterglauheim Auffüllungen, Altablagerungen, kontaminiertes Erdreich o.Ä. festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Dillingen zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise zu verständigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Bis zur Entscheidung dürfen die Arbeiten nicht fortgeführt werden.



20.7 Wasserabfluss (§ 37 Wasserhaushaltsgesetz)

Gemäß §37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher oder tiefer liegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

20.8 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 entsprechende Sockelhöhe über der Fahrbahnoberkante / über Gelände bzw. entsprechend konstruktive Ausgestaltung der Gebäude wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

20.9 Niederschlagswasser

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

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.



GANSLOSER

Ingenieure | Planer | Architekten

Seite 18 von 18

20.10 Artenschutz

Zur Förderung der Artenvielfalt wird empfohlen, freie Fassadenflächen mit rankenden, heimischen Pflanzen zu begrünen. Dies schafft Lebensräume, minimiert Einflüsse auf das Landschaftsbild und wirkt zudem isolierend.

Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Bei der Errichtung von Außenbeleuchtungsanlagen ist auf eine insektenfreundliche Ausgestaltung zu achten. Hierzu sollen nur notwendige Bereiche (bestenfalls in Kombination mit Bewegungsmeldern) beleuchtet, LED-Lampen mit möglichst geringem Blau- und UV-Anteil verwendet und die Abstrahlung nach oben sowie zu den Seiten durch geeignete Lampenschirme begrenzt werden.

Um die Zahl der Vogelschlagopfer an Glasflächen möglichst gering zu halten, ist auf die Verwendung von vogelfreundlichen Glasvarianten zu achten. Insbesondere bei Über-Eck-Verglasungen oder zweiseitig verglasten Räumen sind Vögel nicht mehr in der Lage, die Glasfläche als Hindernis zu erkennen. Die Publikation „Vogelschlag an Glasflächen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt bietet hierzu hilfreiche Informationen.