



# STADT GERSTHOFEN

## Textteil

zum

## Bebauungsplan Nr. 60

„Neue Multifunktionsfläche nördliche Donauwörther Straße“

### Teil B: Textteil

Gersthofen, 28. Februar 2024

STADT GERSTHOFEN  
Stadtbauamt



Aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und § 30 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, der Art. 6, 79 Abs. 1 Nr. 1 und 81 Abs. 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385), erlässt die Stadt Gersthofen, Landkreis Augsburg, gemäß § 10 Abs. 1 in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB folgenden Bebauungsplan Nr. 60 „Neue Multifunktionsfläche nördliche Donauwörther Straße“ als

## **S A T Z U N G:**

### **§ 1 Bestandteile, Geltungsbereich**

Für den Bebauungsplan Nr. 60 „Neue Multifunktionsfläche nördliche Donauwörther Straße“ gilt die vom Stadtbauamt Gersthofen ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 28.02.2024 die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan Nr. 60 „Neue Multifunktionsfläche nördliche Donauwörther Straße“ bildet. Beigefügt ist die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 28.02.2024.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 „Neue Multifunktionsfläche nördliche Donauwörther Straße“ ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Er umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 1286, 1287, 1288, 1289 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 1276, 1277, 1337/6 (Donauwörther Straße), 1337/7 und 1337/18, jeweils Gemarkung Gersthofen, zwischen der Bundesstraße B2 im Westen und der Donauwörther Straße im Osten.

### **§ 2 Baunutzungsverordnung**

Für den Bebauungsplan Nr. 60 „Neue Multifunktionsfläche nördliche Donauwörther Straße“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2023.



### **§ 3 Art der baulichen Nutzung**

Der in der Planzeichnung (Teil A) als „Fläche für Sondergebiet“ gekennzeichnete Bereich wird als sonstiges Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ festgesetzt.

Baufeld 1 dient der Unterbringung, Errichtung bzw. Durchführung folgender Nutzungen:

- temporäre Freiluftveranstaltungen wie Volksfeste, Zirkusse, Theater, Konzerte / Musikdarbietungen, Märkte etc., mit folgenden, mit diesen Hauptnutzungen im funktionalen Zusammenhang stehenden mobilen Anlagen:
  - Festzelte, Zirkuszelte und vergleichbare Zelte,
  - Bühnen für Theater-, Musik- und sonstige Darbietungen,
  - Fahrgeschäfte (Autoscooter, Karussell etc.),
  - Verkaufs- / Ausstellungsstände und -wägen,
  - Wohnwägen und sonstige mobile Übernachtungsmöglichkeiten für den mit der jeweiligen temporären Freiluftveranstaltung in Verbindung stehenden Personenkreis (Schausteller, Zirkusleute, Aufsicht etc.),
  - sonstige mobile Anlagen zur Versorgung der jeweiligen temporären Freiluftveranstaltung mit Energie, Wärme, Wasser etc. und Entsorgung von Abwasser, Abfällen etc.
- stationärer Verkehrsübungsplatz für eine Fahrradschule und die hierfür erforderlichen baulichen Anlagen ohne Gebäude.

Baufeld 2 dient der Unterbringung, Errichtung bzw. Umsetzung folgender Nutzungen:

- Servicegebäude mit Sanitäreinrichtungen, Schulungsräumen und Einrichtungen / Räumlichkeiten zur energetischen sowie sonstigen Ver- und Entsorgung und Unterhaltung der im Bereich der Multifunktionsfläche zulässigen Nutzungen, wobei eine Gesamtgrundfläche von 200 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden darf,
- Anlagen zur Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens (Kfz-, Fahrradstellplätze etc.) der im Bereich der Multifunktionsfläche zulässigen Nutzungen sowie zugehörige Verkehrsflächen, die außerhalb einer temporären Freiluftveranstaltung auch als P+R - Parkplatz genutzt werden können.

### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Für Gebäude in Baufeld 2 sind maximal drei Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe (= oberer Abschluss des Gebäudes, d.h. OK First, Attika etc.) von maximal 12 m über dem natürlich vorhandenen Geländeniveau zulässig. Maßge-



bend ist der Punkt der geplanten Gebäudeaußenwand im Bereich des höchsten, natürlich vorhandenen Geländeniveaus.

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist eine nachprüf-  
bare Bestandshöhenermittlung für den Bereich geplanter Gebäude vorzulegen.

### **§ 5 Stellplätze und Nebengebäude**

- (1) Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Gersthofen in der jeweils gültigen Fassung.
- (2) Die Errichtung von Carports und Garagen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

### **§ 6 Grünordnung**

- (1) Die öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Gestaltungsprinzip in mindestens der dargestellten Anzahl mit standortgerechten heimischen Laubbäumen unter Verwendung von Arten der Liste a) zu bepflanzen. Die verbleibenden Wiesenflächen sind zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Wiesenflächen zu entwickeln, d. h. maximal 2-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf. Das Schnittgut ist zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.
  - (2) Auf den privaten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Norden, Westen und Südwesten des Sondergebietes ist eine extensiv gepflegte, frei wachsende Gehölzpflanzung aus heimischen Sträuchern unter Verwendung von Arten der Artenlisten b) bzw. c) zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen sind mindestens zweireihig (versetzt auf Lücke) mit einem Pflanzabstand von 1,5 m (zwischen den Reihen) x 1,5 m (innerhalb der Reihen) auf insgesamt mindestens 50 % der entsprechend festgesetzten Flächen (einschließlich Erdwall) auszuführen. Grundsätzlich ist Pflanzgut gebietsheimischer Herkunft (autochthones Pflanzgut) zu verwenden. Sträucher sind in Gruppen von mindestens 3 Pflanzen zu setzen. Schnitthecken sind hier nicht zulässig. Die verbleibenden Flächen sind als möglichst extensive, arten- und krautreiche Wiesenflächen analog der Vorgaben unter (1) zu entwickeln und zu pflegen. Bei der Umsetzung der Grünstrukturen ist darauf zu achten, dass angrenzende öffentliche Verkehrsflächen und Feldwege durch die Gehölzpflanzungen (z.B. durch Überwuchs) nicht beeinträchtigt werden.
  - (3) Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodendraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.
-



Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Feldulme	Ulmus minor
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstgehölze als Hochstamm	

c) Sträucher

Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer	Holunder Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Obststräucher	

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche,  
3 - 4-mal verpflanzt  
Stammumfang (STU) 14 - 16 cm.

Sträucher:

2-mal verpflanzt, Höhe mind. 60 - 80 cm.

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen und



eine Tiefe von 80 cm haben. Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

#### Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die zeichnerisch bzw. textlich festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung sind spätestens eine Pflanzperiode nach erstmaliger Nutzungsaufnahme der Multifunktionsfläche umzusetzen.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen dürfen durch Zufahrten (unversiegelte Wege) zu landwirtschaftlichen Nutzflächen unterbrochen werden.

#### Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen. Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen. Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

#### Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

#### **(4) Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung der privaten und öffentlichen Flächen, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff infolge der geplanten baulichen Entwicklung ein Ausgleichsbedarf von mindestens 37.199 Wertpunkten nötig. Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen. Als Kompensation für die erforderlichen Wertpunkte werden 27.826 Ökopunkte aus einer Ökokontofläche auf dem Grundstück Flur Nr. 1830, Gemarkung Oberndorf (Landkreis Donau-Ries, abgebuchte Flächengröße 3.417 m<sup>2</sup>) und weitere 9.373 Ökopunkte aus einer Ökokontofläche auf dem Grundstück Flur Nr. 568, Gemarkung Ellgau (Landkreis Augsburg, abgebuchte Flächengröße 1.562 m<sup>2</sup>) herangezogen und vertraglich zugunsten des Bebauungsplans Nr. 60 „Neue Multifunktionsfläche nördliche Donauwörther Straße“ gesichert (siehe Anlage 1 und 2).



**(5) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Eine Beräumung des Baufeldes und Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum von 1.10. bis Ende Februar zulässig. Bei Fällung und Beräumung außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine Fachperson zu prüfen, ob Vögel und / oder Fledermäuse auf der Plangebietsfläche und in den Bäumen vorkommen. Bei Nachweisen von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### **§ 7 Niederschlagswasser**

- (1) Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV auf den Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes zur Versickerung zu bringen.
- (2) Schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser und Niederschlagswasser von Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist, darf nicht zur Versickerung gebracht werden. Dieses Niederschlagswasser ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

### **§ 8 Immissionsschutz**

- (1) **Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 nach § 1 Abs. 3 BauNVO für Veranstaltungen im Anwendungsbereich der Freizeitlärm-Richtlinie**

Im Sondergebiet sind ausschließlich Veranstaltungen zulässig, die unter den Anwendungsbereich der Freizeitlärm-Richtlinie der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI), Stand: 06.03.2015, fallen (Volksfeste, Musikdarbietungen, Zirkusse, Märkte, Theater und ähnliche Veranstaltungen) und deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 (Geräuschkontingentierung) weder tags noch nachts überschreiten.

Aus dem festgesetzten Emissionskontingent ergibt sich nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12 (Geräuschkontingentierung) das Immissionskontingent LIK.

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 5 in Verbindung mit Anlage A.2.

Erstreckt sich die Betriebsfläche einer Veranstaltung über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Sondergebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Die Gesamtemission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente  $L_{EK,zus,k}$ .

Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von einem Sektor der Zusatzemission in den nächsten zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten  $L_{IK,i,j}$  kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

**(2) Emissionskontingente  $L_{EK}$  tags und nachts in dB(A)**

Baufeld 1:

Tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten:  $L_{EK} = 72$  dB(A)

Tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit sowie tags an Sonn- und Feiertagen:  $L_{EK} = 67$  dB(A)

Nachts:  $L_{EK} = 57$  dB(A)

Baufeld 2:

Tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeiten:  $L_{EK} = 63$  dB(A)

Tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit sowie tags an Sonn- und Feiertagen:  $L_{EK} = 58$  dB(A)

Nachts:  $L_{EK} = 48$  dB(A)

Zusatzkontingente:

Es ist für beide Teilflächen (Baufeld 1 und 2) für alle Zeiträume jeweils folgendes Zusatz Emissionskontingent  $L_{EK,zus,k}$  zulässig:

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$
A	83	129	10,0
B	129	193	7,0
C	193	12	11,0
D	12	83	0,0



Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem (Zone 32).

x = 638270 (Rechtswert) y = 5366200 (Hochwert)

Die Richtungsangabe (Winkelzunahme im Uhrzeigersinn) ist wie folgt definiert:  
Norden 0 Grad | Osten 90 Grad | Süden 180 Grad | Westen 270 Grad

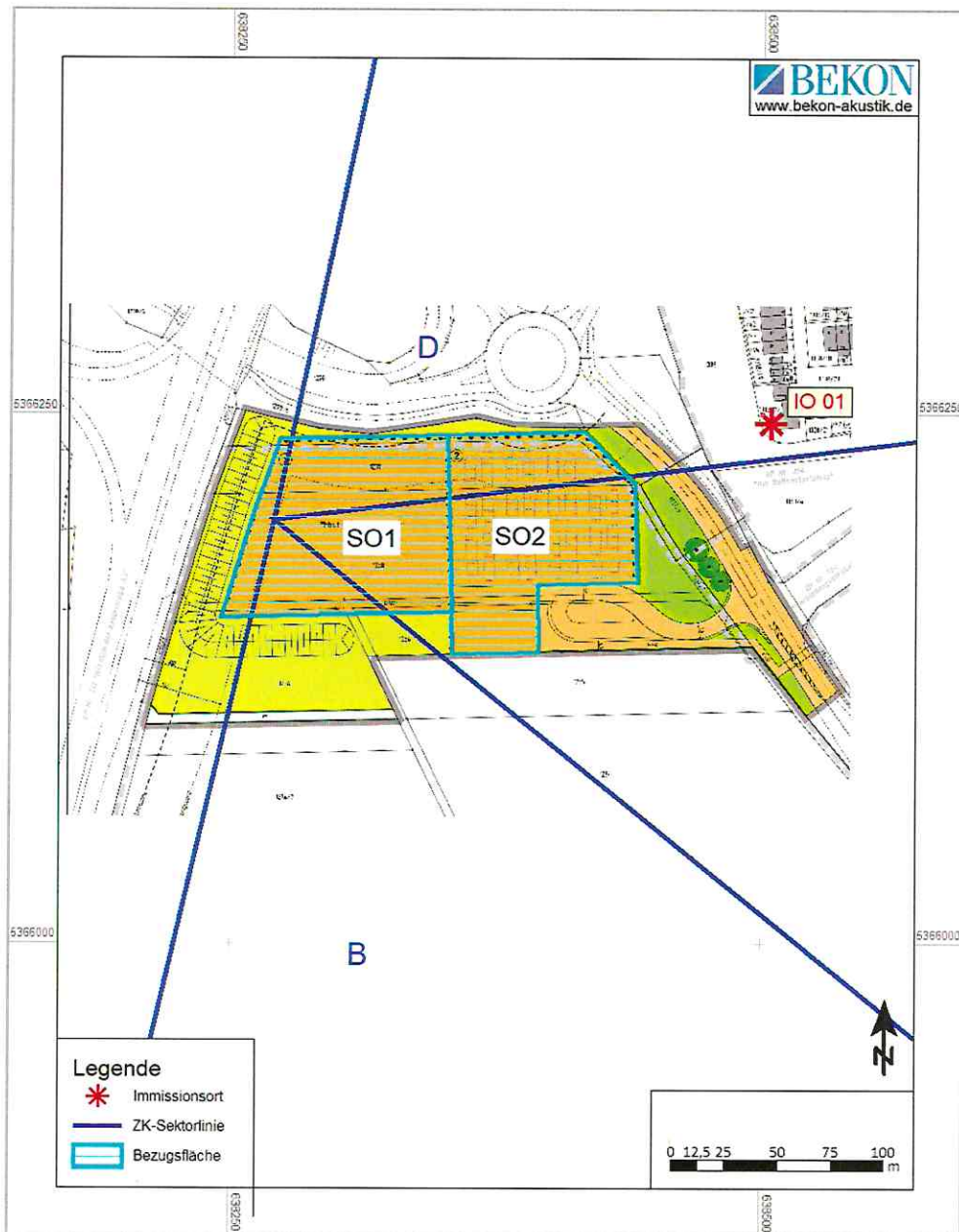


Abb. 1: Lageplan Richtungssektoren, © BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (18.09.2023)



**(3) Emissionskontingente  $L_{EK}$  für seltene Ereignisse tags und nachts in dB(A)**

Baufeld 1:

Tags:  $L_{EK} = 87$  dB(A)

Nachts:  $L_{EK} = 72$  dB(A)

Baufeld 2:

Tags:  $L_{EK} = 78$  dB(A)

Nachts:  $L_{EK} = 63$  dB(A)

Zusatzkontingente:

Es ist für beide Teilflächen (Baufeld 1 und 2) für alle Zeiträume jeweils folgendes Zusatz-Emissionskontingent  $L_{EK,zus,k}$  zulässig:

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$
A	83	129	10,0
B	129	193	7,0
C	193	12	1,0
D	12	83	0,0

Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem (Zone 32).

$$x = 638270 \text{ (Rechtswert)} \quad y = 5366200 \text{ (Hochwert)}$$

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

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

siehe auch Abb. 1 unter Absatz (3).

**(4) Beurteilungszeiten:**

An Werktagen gilt für Geräuscheinwirkungen

- tags außerhalb der Ruhezeiten (8 bis 20 Uhr) eine Beurteilungszeit von 12 Stunden,
- tags während der Ruhezeiten (6 bis 8 Uhr und 20 bis 22 Uhr) jeweils eine Beurteilungszeit von 2 Stunden,
- nachts (22 bis 6 Uhr) eine Beurteilungszeit von 1 Stunde (ungünstigste volle Stunde).

An Sonn- und Feiertagen gilt für Geräuscheinwirkungen

- tags von 9 bis 13 Uhr und 15 bis 20 Uhr eine Beurteilungszeit von 9 Stunden,
- tags von 7 bis 9 Uhr, 13 bis 15 Uhr und 20 bis 22 Uhr jeweils eine Beurteilungszeit von 2 Stunden,
- nachts (0 bis 7 Uhr und 22 bis 24 Uhr) eine Beurteilungszeit von 1 Stunde (ungünstigste volle Stunde).

**(5) Schutz vor Blend- und Staubeinwirkungen**

Zum Schutz vor Blend- und Staubeinwirkungen etc. auf die benachbarten Verkehrsflächen der Bundesstraße 2 ist entsprechend der Darstellung in der Plan-



zeichnung entlang der westlichen und teilweise südwestlichen Begrenzung des Plangebietes ein Erdwall mit einer Höhe (Oberkante Walkkrone) von mindestens 5,0 m über dem natürlich anstehenden Geländeniveau umzusetzen.

### **§ 9 Änderung bestehender Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 60 „Neue Multifunktionsfläche nördliche Donauwörther Straße“ werden der seit 04.11.2004 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. J14 „Am Ballonstartplatz“ und der seit 08.02.2001 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. J12 „Nördlich der Kreisstraße A5“, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 60 „Neue Multifunktionsfläche nördliche Donauwörther Straße“ liegen, geändert und insoweit unwirksam.

### **§ 10 Ordnungswidrigkeiten**

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

### **§ 11 In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan Nr. 60 „Neue Multifunktionsfläche nördliche Donauwörther Straße“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch die Stadt Gersthofen in Kraft.



## **Textliche Hinweise**

### **Vorschriften und Regelwerke**

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke können auch bei der Stadtverwaltung Gersthofen, Rathausplatz 1 in 86368 Gersthofen kostenlos eingesehen werden.

### **Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben in Thierhaupten mitgeteilt werden.

### **Altlasten, Bodenbelastungen**

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

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Belastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können. Daher wird empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt Augsburg ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

### **Vorsorgender Bodenschutz**

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden ist möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.



Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial im Sinne des § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten.

#### **Bauwasserhaltungen und wild abfließendes Wasser, Starkregen**

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Augsburg erforderlich.

Unabhängig von der Topografie kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Bei der Erschließungsplanung und der späteren Objektplanung ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände etc.) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, wird den Bauherren empfohlen die Gebäude grundsätzlichen so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

#### **Abwehrender Brandschutz**

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Es ist wie in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in angemessenem Abstand zu situieren.

#### **Lärmschutzgutachten**

Bei der Durchführung von Veranstaltungen ist mit der zuständigen Genehmigungsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens abzustimmen.



**Teil B: Textteil zum Bebauungsplan Nr. 60 „Neue Multifunktionsfläche nördliche Donauwörther Straße“ in der Fassung vom 28. Februar 2024**

**Anlage 1: Ökokontofläche auf Grundstück Flur Nr. 1830, Gemarkung Oberndorf (Flächengröße 3.417 m<sup>2</sup>) im Landkreis Donau-Ries**



Lageplan abzubuchende Fläche (Fl.Nr. 1830, Gemarkung Oberndorf),

ohne Maßstab

Anlage 2: Ökokontofläche auf Grundstück Flur Nr. 568, Gemarkung Ellgau (Teilfläche mit Flächengröße 1.562 m<sup>2</sup>) im Landkreis Augsburg



Lageplan abzubuchende Teilfläche (aus Fl.Nr. 568, Gemarkung Ellgau),

ohne Maßstab



**Teil B: Textteil zum Bebauungsplan Nr. 60 „Neue Multifunktionsfläche nördliche Donauwörther Straße“ in der Fassung vom 28. Februar 2024**

---

Gersthofen, 03. APR. 2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michael Wörle', written over a horizontal line.

Michael Wörle  
Erster Bürgermeister



Siegel

---

Ausgefertigt, 11. MRZ. 2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michael Wörle', written over a horizontal line.

Michael Wörle  
Erster Bürgermeister



Siegel

---