

---

# **GEMEINDE HOLZHEIM**



Landkreis Donau-Ries

---

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 34 „Batteriespeicher Holzheim 1“**

**A) PLANZEICHNUNG**

**B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**VORENTWURF**

Fassung vom 25.11.2025

---

**OPLA**

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

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

Projektnummer: 25079

Bearbeitung: TM

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A) PLANZEICHNUNG (M 1:1.000)</b>	<b>4</b>
Festsetzungen durch Planzeichen .....	4
Hinweise durch Planzeichen .....	4
<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>5</b>
§ 1 Allgemein.....	5
§ 2 Art der baulichen Nutzung .....	5
§ 3 Maß der baulichen Nutzung .....	5
§ 4 Bauweise, Grenzabstände .....	5
§ 5 Ver- und Entsorgung .....	6
§ 6 Grünordnung .....	6
§ 7 Boden- und Grundwasserschutz.....	7
§ 8 Abgrabungen und Aufschüttungen.....	7
§ 9 Ausgleichsmaßnahmen .....	7
§ 10 Gestaltungsfestsetzungen .....	9
§ 11 Inkrafttreten .....	9
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>10</b>
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>12</b>
1. Bepflanzung .....	12
2. Wasserwirtschaft .....	13
3. Denkmalschutz .....	14
4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	15
5. Überwachung .....	16
6. Bußgeldvorschrift .....	16

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Holzheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetztes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, folgenden

## **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34**

### **„Batteriespeicher Holzheim 1“**

als Satzung.

#### Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 25.11.2025 mit:

- Räumlicher Geltungsbereich M 1:1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 25.11.2025 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

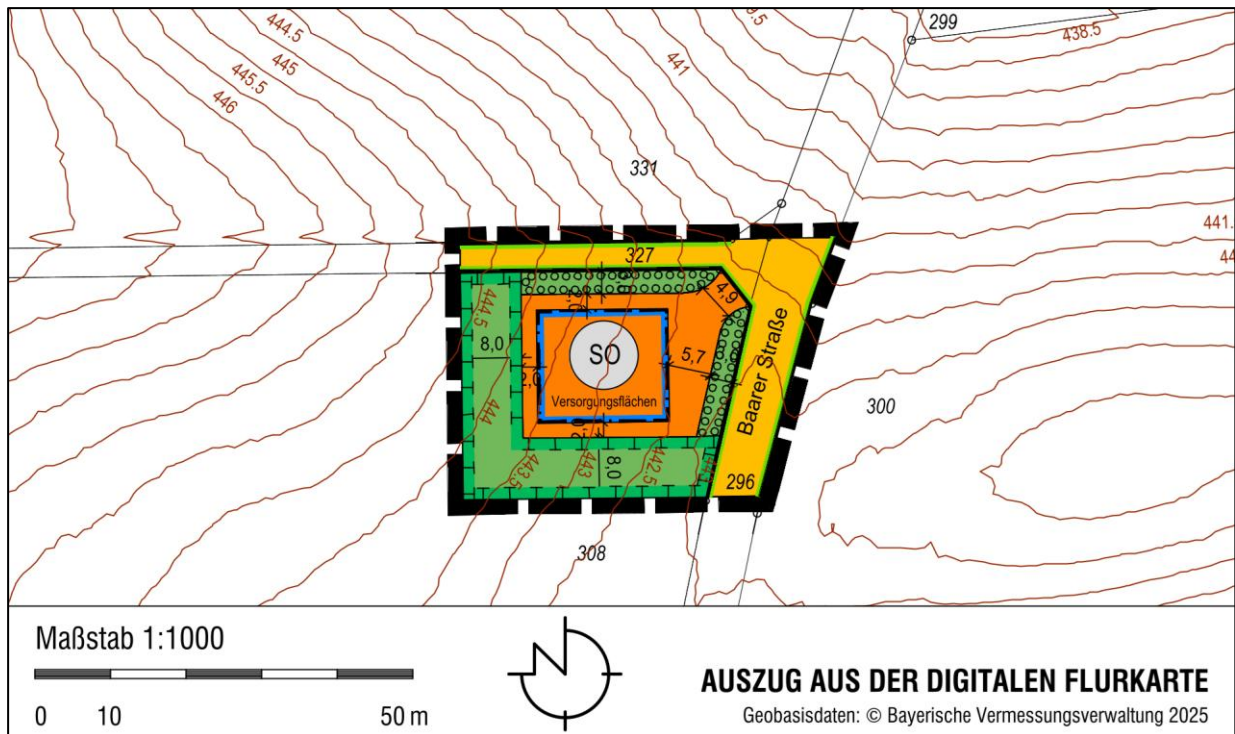
C) Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in der Fassung vom 31.10.2025

- VEP31\_10\_2025 (M 1:200): Lageplan und Ansichten

Beigefügt sind:

- D) Begründung mit E) Umweltbericht in der Fassung vom 25.11.2025

## A) PLANZEICHNUNG (M 1:1.000)



## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Sonstige Sondergebiete mit Zweckbestimmung Versorgungsfläche
	Baugrenze
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft: Eingrünung
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	Bemaßung in Meter
	Bestehende Flurgrenzen und Flurnummern
	Höenschichtlinien in m ü. NHN

## **B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **§ 1 ALLGEMEIN**

---

- (1) Gem. § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- (2) Abweichungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan sind zulässig, wenn sie die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einhalten.

### **§ 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

---

- (1) Sonstiges Sondergebiet (SO)

Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung Versorgungsfläche, einschließlich Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

### **§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

---

- (1) Grundflächenzahl (GRZ)

Es ist eine GRZ von maximal 0,8 zulässig.

- (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

1. Bauliche Anlagen dürfen eine maximale Gesamthöhe (GH) von 3,50 m nicht überschreiten.
2. Unterer Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante Schotterboden der Batteriespeicheranlage. Die Oberkante Schotterboden ist auf 443,5 m ü. NHN mit einer zulässigen Abweichung von + / - 0,20 m herzustellen.

### **§ 4 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE**

---

- (1) Bauweise

Es gilt die offene Bauweise (o).

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

## § 5 VER- UND ENTSORGUNG

---

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

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

(2) Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist auf dem Grundstück innerhalb des festgesetzten SO und der angrenzenden Ausgleichsfläche zu versickern.

## § 6 GRÜNORDNUNG

---

(1) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

1. In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung als nördliche und östliche Eingrünung sind Gruppen aus Laubsträuchern und Laubbäumen als Hochstamm zu pflanzen.

2. Die Pflanzung ist wie folgt auszuführen:

- a) Mind. 2 Pflanzgruppen sowohl im Norden als auch im Osten; mit zweireihigen, versetzten Strauchpflanzungen von 5 bis 10 m Länge, wobei der Pflanzabstand der Sträucher untereinander 1,50 m bis 2 m beträgt.
- b) Pflanzung von mind. 2 Laubbäumen als Hochstamm je festgesetzter Fläche zum Anpflanzen. Pro Baum ist ein Standraum von 3x3 m zu belassen.

3. Mindestpflanzqualität

*Hinweis: Empfehlungen für Arten s. Artenliste unter textliche Hinweise*

- a) Sträucher, h = 60-100 cm
- b) Laubbäume, I. oder II. Wuchsklasse, Hochstamm, StU mind. 12 bis 14 cm

4. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer Wiesensaatgutmischung anzusäen.

**(2) Private Grundstücksfläche**

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

**(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen**

1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen gem. Planzeichnung zu ersetzen.

---

**§ 7 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ**

---

Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m<sup>2</sup> sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

---

**§ 8 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN**

---

- (1) Zur Modellierung des Geländes sowie zur Erschließung sind innerhalb des festgesetzten SO gem. Planzeichnung Abgrabungen bis zu max. 0,4 m und Aufschüttungen bis zu max. 0,6 m zulässig.
- (2) Höhenunterschiede sind durch Böschungen zu überwinden.

---

**§ 9 AUSGLEICHSMÄßNAHMEN**

---

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 295 m<sup>2</sup> bereitzustellen.  
Der Ausgleich erfolgt intern auf der Flurnummer 308 der Gemarkung Holzheim.
- (2) Entwicklungsziele, Fl.-Nr. 308 (Gemarkung Holzheim):
  1. In der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Anlage einer zweireihigen versetzten Strauchpflanzung aus heimischen, autochthonen Gehölzen gem. Artenliste (§ 8 Abs. 5) auf 60 % der gesamten Länge herzustellen.

2. In den nicht mit Sträuchern bepflanzen Bereichen sind mind. 5 regionaltypische Obstbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen.

Zulässige Arten:

- |                                 |   |
|---------------------------------|---|
| – <i>Malus domestica spec.</i>  | Apfel (regionaltypische Sorten)                         |
| – <i>Prunus avium sepc.</i>     | Kirche (regionaltypische Sorten)                        |
| – <i>Prunus domestica spec.</i> | Pflaume, Zwetschge, Mirabelle (regionaltypische Sorten) |
| – <i>Pyrus communis spec.</i>   | Birne (regionaltypische Sorten)                         |

3. Die nicht bepflanzen Flächen sind als Krautsaum und Ansaat mit einer zertifizierten, gebietseigenen Wildpflanzsaatgutmischung (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion); Saatgutmischung: Anteil Blumen 30% - 50%, Anteil Gräser 50% - 70% herzustellen.

4. Die Pflanzung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Einzäunung) gegen Wildverbiss zu schützen.

### (3) Fertigstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen

1. Nach ca. 5 Jahren hat der restlose Abbau der Wildschutzvorrichtungen (Wildschutzzaun) zu erfolgen.
2. Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
3. Der Krautsaum ist einmal alle zwei Jahre im Spätherbst zu mähen, das Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen und abzufahren. Eine Mulchung der Fläche ist nicht zulässig.

- (4) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

### (5) Artenliste Sträucher

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 – 100 cm

- |                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| – <i>Berberis vulgaris</i>   | Berberitze               |
| – <i>Cornus mas</i>          | Kornelkirsche            |
| – <i>Cornus sanguinea</i>    | Roter Hartriegel         |
| – <i>Corylus avellana</i>    | Haselnuss                |
| – <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigrieffliger Weißdorn |
| – <i>Crataegus monogyna</i>  | Eingrieffliger Weißdorn  |
| – <i>Rosa canina</i>         | Hunds-Rose               |
| – <i>Rosa rubiginosa</i>     | Wein-Rose                |



---

## **§ 10 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

---

### **(1) Einfriedungen**

1. Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 2,5 m zu errichten.
2. Einfriedungen sind ohne Sockelmauer mit einem Bodenabstand von 15 cm herzustellen.

---

## **§ 11 INKRAFTTRETEN**

---

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 34 „Batteriespeicher Holzheim 1“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom . . . . . gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am . . . . . ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom . . . . . hat in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom . . . . . hat in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom . . . . . wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom . . . . . wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus, Geschäftszimmer, Anschrift: Kirchplatz 6, 86684 Holzheim sowie zusätzlich in der Verwaltungsgemeinschaft Rain, Bauverwaltung Zimmer 18 (1. OG) Anschrift: Münchner Straße 42, 86641 Rain, während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom . . . . . den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom . . . . . als Satzung beschlossen.

Gemeinde Holzheim, den . . . . .

.....

Josef Schmidberger, Erster Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt

Gemeinde Holzheim, den . . . . .

.....

Josef Schmidberger, Erster Bürgermeister

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am . . . . . gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen

Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Holzheim, den . . . . .

.....

Josef Schmidberger, Erster Bürgermeister

(Siegel)

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. BEPFLANZUNG

---

#### 1.1 Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

Bei allen Gehölzpflanzungen gem. § 5 der textlichen Festsetzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

##### Laubbäume I. Wuchsklasse

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

- |                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| – <i>Acer platanoides</i>    | Spitz-Ahorn         |
| – <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn          |
| – <i>Betula pendula</i>      | Hänge-Birke         |
| – <i>Fagus sylvatica</i>     | Rot-Buche           |
| – <i>Populus tremula</i>     | Zitter-Pappel, Espe |
| – <i>Quercus petraea</i>     | Trauben-Eiche       |
| – <i>Quercus robur</i>       | Stiel-Eiche         |
| – <i>Tilia cordata</i>       | Winter-Linde        |
| – <i>Tilia platyphyllos</i>  | Sommer-Linde        |

##### Laubbäume II. Wuchsklasse

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

- |                           |               |
|---------------------------|---------------|
| – <i>Alnus glutinosa</i>  | Schwarz-Erle  |
| – <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche     |
| – <i>Prunus avium</i>     | Vogel-Kirsche |
| – <i>Sorbus domestica</i> | Speierling    |

##### Sträucher

*Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm*

- |                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| – <i>Berberis vulgaris</i>   | Berberitze               |
| – <i>Cornus mas</i>          | Kornelkirsche            |
| – <i>Cornus sanguinea</i>    | Roter Hartriegel         |
| – <i>Corylus avellana</i>    | Haselnuss                |
| – <i>Crataegus laevigata</i> | Zweiggriffliger Weißdorn |
| – <i>Crataegus monogyna</i>  | Eingriffliger Weißdorn   |
| – <i>Rosa canina</i>         | Hunds-Rose               |
| – <i>Rosa rubiginosa</i>     | Wein-Rose                |

## 1.2 Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen

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

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

## 2. WASSERWIRTSCHAFT

### 2.1 Niederschlagswasser

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

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A-138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

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

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

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

### 2.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen

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

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

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

### **2.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

## **3. DENKMALSCHUTZ**

---

### **3.1 Bodeneingriffe**

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

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

#### Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben.

## **4. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

---

### **4.1 Erdarbeiten**

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

### **4.2 Bodenbelastungen**

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

Öffentliche Stellen sowie in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannte Personen müssen Erkenntnisse oder Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde melden (Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

### **4.3 Bodenschutz**

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

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

Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

## **5. ÜBERWACHUNG**

---

Die Gemeinde Holzheim überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

## **6. BUßGELDVORSCHRIFT**

---

Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).