

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

## Sondergebiet "Zwischenlagerung und Aufbereitung von Abfällen, Altholz und Kompost"

mit Teiländerung des Bebauungsplanes "Landwirtschaftliche Trocknungsanlage mit Produktverarbeitung und Lagerhaltung"

## Textliche Festsetzungen und Hinweise (Teil B und C)



### Gemeinde Seubersdorf

Erster Bürgermeister Eduard Meier

Schulstr. 4

92358 Seubersdorf

### Vorhabenträger:

Holzhandel  
Eichenseer Alfred  
Seeweg 8  
92358 Seubersdorf / Batzhausen

### Planverfasser:

**BERNHARD BARTSCH** ■ DIPL. ING. (FH)  
STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL: 0941 463 709 - 0  
FAX: 0941 463 709-22  
INFO@B-BARTSCH.DE

Fassung: 25.02.2021

## 1. Teil B: Textliche Festsetzungen

Gemäß §§ 12 Abs. 3a, 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

#### 1.1.1 Sondergebiet Bauschutt- und Altholzaufbereitung Batzhausen (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet Bauschutt- und Altholzaufbereitung dient vorwiegend der Annahme, Lagerung, Verarbeitung und Vertrieb der in der folgenden Tabelle genannten Abfällen mit den Abfallschlüsselnummern (AVV-Nummern) gem. der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (AVV).

Zulässig sind die in der Tabelle festgesetzten Obergrenzen für maximale Lagermengen in Tonnen und maximale Durchsatzmengen in Tonnen pro Jahr

AVV- Nummer	Abfallbezeichnung	Mengen	
		Max. Lager- mengen [to]	Max. Men- gen [to] / Jahr
<b>Altholz</b>			
03 01 05	Sägemehl, Späne, Abschnitte, Holz, Spanplatten und Furniere mit Ausnahme derjenigen, die unter 03 01 04 fallen	3.000	20.000
15 01 03	Verpackungen aus Holz		
17 02 01	Holz		
19 12 07	Holz mit Ausnahme desjenigen, das unter 19 12 06 fällt		
20 01 38	Holz mit Ausnahme desjenigen, das unter 20 01 37 fällt		
03 01 04*	Sägemehl, Späne, Abschnitte, Holz, Spanplatten und Furniere, die gefährliche Stoffe enthalten	100 t *1	15.000
17 02 04*	Glas, Kunststoff und Holz, die gefährliche Stoffe enthalten oder durch gefährliche Stoffe verunreinigt sind		
19 12 06*	Holz, das gefährliche Stoffe enthält		
<b>Altglas</b>			
17 02 02	Glas	50	200
20 01 02	Glas		

<b>Kunststoffe</b>			
15 01 02	Verpackungen aus Kunststoff	100	1.000
15 01 06	Gemischte Verpackungen		
16 01 03	Altreifen		
17 02 03	Kunststoff		
<b>Bauschutt / mineralische Abfälle</b>			
01 04 09	Abfälle von Sand und Ton	10.000	25.000
12 01 17	12 01 17 Strahlmittelabfälle mit Ausnahme derjenigen, die unter 12 01 16 fallen		
17 01 01	Beton		
17 01 02	Ziegel		
17 01 03	Fliesen und Keramik		
17 01 07	Gemische aus Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 01 06 fallen		
17 05 04	Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03 fallen	1.000	2.500
20 02 02	Boden und Steine	100 t *1	400
17 01 06*	Gemische aus oder getrennte Fraktionen von Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik, die gefährliche Stoffe enthalten		
17 05 03*	Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten		
<b>Bitumenabfälle</b>			
17 03 02	Bitumengemische mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 03 01 fallen	500	4.000
17 03 01*	kohlenteerhaltige Bitumengemische	100 t *1	400
17 03 03*	Kohlenteer und teerhaltige Produkte		
<b>Altpapier</b>			
15 01 01	Verpackungen aus Papier und Pappe	100	500
<b>Altmetalle</b>			
15 01 04	Verpackungen aus Metall	< 100 t < 1.000m <sup>2</sup> *2	1.000
17 04 01	Kupfer, Bronze, Messing		
17 04 02	Aluminium		
17 04 03	Blei		

17 04 04	Zink		
17 04 05	Eisen und Stahl		
17 04 06	Zinn		
17 04 07	gemischte Metalle		
17 04 11	Kabel mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 04 10 fallen		
20 01 40	Metalle		
17 04 10*	Kabel, die Öl, Kohlenteer oder andere gefährliche Stoffe enthalten	100 t *1	200
<b>Sonstige Baustellenabfälle</b>			
15 02 03	Aufsaug- und Filtermaterialien, Wischtücher und Schutzkleidung mit Ausnahme derjenigen, die unter 15 02 02 fallen	10	100
17 06 04	Dämmmaterial mit Ausnahme desjenigen, das unter 17 06 01 und 17 06 03 fällt	60	200
17 08 02	Baustoffe auf Gipsbasis mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 08 01 fallen	80	500
17 06 01*	Dämmmaterial, das Asbest enthält		
17 06 03*	anderes Dämmmaterial, das aus gefährlichen Stoffen besteht oder solche Stoffe enthält	100 t *1	3.000
17 06 05*	asbesthaltige Baustoffe		
<b>Abfallgemische</b>			
17 09 04	<b>gemischte Bau- und Abbruchabfälle mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 09 01, 17 09 02 und 17 09 03 fallen</b>	<b>500</b>	<b>10.000</b>
20 03 01	<b>gemischte Siedlungsabfälle</b>		
20 03 07	<b>Sperrmüll</b>		
Anmerkungen:			
*1) Max. Lagerkapazität für alle gefährlichen Abfälle gesamt:			100 to
*2) Max. Lagermengen für Schrott:		< 100 to auf < 1.000 m <sup>2</sup>	

Zulässig ist die vorherig genannten Abfälle:

Max. Jahresinput der Anlage:

... für gefährliche Abfälle	19.000 Tonnen
... für nicht gefährliche Abfälle:	65.000 Tonnen

Max. Lagerkapazität der Anlage:

... für gefährliche Abfälle:	100 Tonnen
... für nicht gefährliche Abfälle:	< 15.500 Tonnen

Organische Abfälle			
02 01 03	Abfälle aus pflanzlichem Gewebe [Beschränkung: Grüngut, Wurzeln, Laub, Gras]	500	10.000 to (Anlagen- Input)
02 01 07	Abfälle aus der Forstwirtschaft [Beschränkung: Naturbelas- sene Rinden, Holz und Holzreste, Grüngut, Laub, Gras]		
03 01 01	Rinden- und Korkabfälle		
03 03 01	Rinden- und Holzabfälle		
20 02 01	Biologisch abbaubare Abfälle mit Beschränkung auf Grün- gut, Laub, Gras, Wurzeln – keine Biotonne		
20 03 01	Gemischte Siedlungsabfälle [Beschränkung: Getrennt er- faßte Bioabfälle; geeignete Abfälle sind getrennt erfasste Bioabfälle privater Haushalte und des Kleingewerbes; hier Beschränkung auf Grüngut, Laub, Gras (keine Biotonne)]	3.000	9.000 to (Heiß- rotte)
17 05 04	Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 17 05 03 fallen [Beschränkung: Einhaltung der Vorgaben der DüngeMV, Zuordnungswerte Z0 und Z1.1 nach LAGA M 20, Werte nach der BBodSchV]		
20 02 02	Boden und Steine		
			10.000

Zulässig ist die vorherig genannten organischen Abfälle:

Beantragte Leistung der Anlage:

- Beantragte max. Durchsatzleistung der Kompostanlage pro Jahr 10.000 Tonnen
- Beantragte max. Durchsatzleistung in der Heiß-Rotte pro Jahr: 9.000 Tonnen
- Beantragte max. Durchsatzleistung für Erdaushub pro Jahr: 10.000 Tonnen
  
- Max. Durchsatzmenge in der Heißrotte; nach Übernahme  
der Mengen von der Voraufbereitung in die Heißrotte allg. > 10 Tonnen / Tag  
< 75 Tonnen / Tag
- Max. Durchsatzmenge (Durchsatzkapazität) in der Heißrotte: < 30 Tonnen / Tag

Zulässig ist der Betrieb einer mobilen Brecheranlage sowie eines Grobzerkleinerers und der dazugehörigen Siebeinrichtungen und Belademaschinen zur Aufbereitung des gelagerten Materials, sowie die für die Kompostierung erforderlichen Umsetzmaschinen.

Im Sondergebiet sind versiegelte Betriebs-, Lager- und Stellplätze sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nicht zulässig sind:

- die Lagerung und Behandlung oder Verwertung von tierischen Produkten und
- die Vergasung oder Vergärung von pflanzlichen Reststoffen.
- Abfälle der Biotonne
- Anlagen, die bei der Erstbeantragung den Vorgaben des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegen und in Spalte 1 im Anhang 1 zum UVPG als Vorhaben mit „X“ gekennzeichnet sind.

Nicht für den Betrieb notwendige Flächen im Sondergebiet sind zu begrünen.

### **1.1.2 Private Verkehrsflächen**

Private Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan (Teil A1) zeichnerisch festgesetzt.

### **1.1.3 Sonstige Nutzungen**

Hausmeister- und Betriebsleiterwohnungen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)**

Im Sondergebiet wird eine maximal zulässige überbaubare Grundfläche von 9.000 m<sup>2</sup> für bauliche Anlagen in Form von Gebäuden und Lagerbehältern (-boxen), festgesetzt.

Für versiegelte Fahr-, Betriebs- und Lagerflächen ist zusätzlich eine maximal zulässige überbaubare Grundfläche von 23.000 m<sup>2</sup> zulässig.

Es ist eine max. Gesamtversiegelung 32.000 m<sup>2</sup> zulässig.

### **1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Ziff 2. BauNVO)**

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 13,5 m.

Die Höhe wird gemessen von der hergestellten Erdgeschossrohfußbodenoberkante (FOK<sub>R</sub>) bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika). Als unterer Bezugspunkt wird die hergestellte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) festgesetzt. Die maximal zulässigen Aufschüttungen sind in Ziff. 1.5.1 festgesetzt.

## **1.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen**

### **1.3.1 Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) für Gebäude und Lagerbehälter sind in der Planzeichnung (Teil A1) festgesetzt.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im SO ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese dürfen jedoch überlagernde Pflanzfestsetzungen nicht nachteilig beeinträchtigen.

### **1.3.2 Bauweise und Abstandsflächen**

Abweichende Bauweise: In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge unter Beibehaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

Für die Ermittlung der Abstandsflächen sowie für Grenzbebauung gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Unterer Bezugspunkt zur Berechnung der Wandhöhen zur Ermittlung der Abstandsflächen gem. Bayerische Bauordnung ist das hergestellte Gelände. Auf den Punkt 1.4.1 (Geländegestaltung) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

### **1.3.3 Freiflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen, insbesondere Einrichtungen zur Betreibung von Lagerflächen nach § 23 Abs. 5 i. V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden.

Zulässig ist eine Befestigung von Flächen für die Erstellung der Stellplätze, der Lagerflächen, der Werkhöfe, der Zufahrten und Zugänge.

## **1.4 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)**

### **1.4.1 Geländegestaltung**

Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches sind einzuhalten.

Im Gewerbegebiet wird eine maximal zulässige Geländeoberkante von **520 m üNN** festgesetzt. Ausnahmsweise kann nach § 31 BauGB eine Überschreitung von max. + 0,5 m zugelassen werden.

Für den umlaufenden Sichtschutzwall ist eine Aufschüttung bis maximal 1,5 m bezogen auf die max. zulässige Geländeoberkante zulässig.

### **1.4.2 Dächer**

Zulässig sind alle harten Dacheindeckungen. Dachneigungen sind bis 25° zulässig.

Dachgauben sind nicht zulässig.

Nebenbaukörper können in abweichender Dachneigung ausgeführt werden.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig.

Technische Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie sind auf den gesamten Dachflächen, auch bis zu den Ortsgängen, zulässig.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

### 1.4.3 Werbeanlagen

Werbungen sind nur am Ort der beworbenen Leistung bis zu einer Fläche von max. 10 m<sup>2</sup> zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

Fahnen sind als Werbeanlagen unzulässig.

### 1.4.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit Maschendraht oder Drahtgitterzäunen bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig, dabei ist ein Mindestabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante einzuhalten.

## 1.5 Grünordnerische Festsetzungen

### 1.5.1 Pflanzbindungen

Gemäß Planzeichnung ist auf der festgesetzten Pflanzfläche in einer Mindestbreite von 5 m unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes (nach Art. 47 und 48 AGBGB) auf der gesamten Länge eine 2-reihige Baum- und Strauchhecke gemäß der Pflanzenlisten 1 und 2 anzulegen, Anteil der Sträucher 90%, Anteil der Bäume 10%. Pflanzabstand: 1,0 m x 1,50 m.

### 1.5.2 Pflanzenliste für die Pflanzbindungen nach Ziff. 1.6.1

#### Liste I. der zu pflanzenden standortheimischen Gehölzarten für den Naturraum „Mittlere Frankenalb“ (=Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb)

##### 1 Laubbäume, 1. und 2. Ordnung

Mindest-Pflanzqualität bei Pflanzung als Solitär: Hochstamm, 3xv., StU 16-18 cm

Mindest-Pflanzqualität bei Pflanzung in Hecke: v. Hei, 100-150 cm

##### Artenauswahl:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Holz-Birne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogel-Kirsche
Sorbus graeca	Pannonische Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde



<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

## 2. Pflanzliste für Strauchpflanzungen:

Mindest-Pflanzqualität: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser-Schneeball

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

### 1.5.3 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung zuzuführen.

Die Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Nutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt von Strauchpflanzungen in einer Höhe von 3 m bis 5 m, je nach Gehölzart. Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Nicht verwendet werden dürfen im gesamten Geltungsbereich alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

## 2. Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

### 2.1 Hangwasser / Starkniederschläge / Schichtwasser / Grundwasser

Entsprechende Schutzmaßnahmen gegen ggf. auftretendes wild abfließendes Wasser, Hang- bzw. Schichtenwasser sind entsprechend vorzusehen. Durch die Schutzmaßnahmen sowie durch evtl. Stützmauern, Hangsicherungsmaßnahmen usw. darf es zu keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte durch Veränderungen des ggf. auftretenden wild abfließenden Wassers, Hang- bzw. Schichtenwasser kommen.

Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu erhöhtem Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Derartige Risiken sollen ebenfalls bei der Gebäude- und Freiflächenplanung berücksichtigt werden.

Es ist eine entsprechend angepasste Bebauung erforderlich, u. a. Fußbodenoberkante ausreichend hoch über Gelände.

Entsprechende Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich durchzuführen.

### 2.2 Altlasten

Das Grundstück ist nicht im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bay-BodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### 2.3 Versickerung von Regenwasser

Gem. Art. 42 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit der zuständigen Behörde zu klären. Auf dem Gelände sind Regenrückhalteeinrichtungen zur Verdunstungen und Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen. Ein Notüberlauf ist nicht möglich.

### 2.4 Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind § 19 g WHG, bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen. Für die Lagerung von Öl sind die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

### 2.5 Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Seitens der Gemeinde wurde für den Geltungsbereich kein Bodengutachten beauftragt.

Im gesamten Plangebiet wird für bauliche Anlagen und deren Gründung die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

Ebenso wird bei baulichen Maßnahmen zur Klärung der Baugrund und Grundwasserverhältnisse, der Frostempfindlichkeit, der Sickerfähigkeit sowie zur Dimensionierung und Anlage von Gründungen, Straßen und Baustraßen und Ver- und Entsorgungsanlagen die Einholung eines Bodengutachtens empfohlen.

## **2.6 Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen**

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Leitungsträger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen. Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

## **2.7 Denkmalpflege / Bodendenkmäler**

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

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.

## **2.8 Landwirtschaft**

1. Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Die Bauwerber im neuen Baugebiet sollen deshalb auf die bestehende Zumutbarkeit von Immissionen, die bei einer ordnungsgemäßen und ortsüblichen Bewirtschaftung entstehen hingewiesen, werden.
2. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Grundstücken ist durch die geplante Erschließung zu gewährleisten.
3. Anfallendes Oberflächenwasser soll keine Auswirkungen auf benachbarte landwirtschaftliche Flächen haben.
4. Bei den Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.
5. Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.

## 2.9 Brandschutz

### 1. Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der Feuerwehr

Die Freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde Seubersdorf (FF Seubersdorf: LF 20, LF 8, FF Batzhausen: TSF-W) sind personell und materiell gut ausgestattet. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Feuerwehren ist gegeben.

### 2. Einhaltung der Hilfsfrist

Das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Batzhausen ist ca. 1,5 km, das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Seubersdorf ist ca. 3,0 km Fahrstrecke vom geplanten Sondergebiet entfernt. Es bestehen keine Bedenken bezüglich der Einhaltung der Hilfsfrist.

### 3. Löschwasserversorgung

Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde (vgl. Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 BauGB.

Aufgrund der Fläche des Gebietes, der geplanten Nutzung und dem angrenzenden Waldgebiet wird eine Löschwassermenge für den vorhabenbezogenen Objektschutz von 192 m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden als notwendig angesehen.

Diese kann grundsätzlich auch über den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Löschwasserbehälter sichergestellt werden, soweit dieser gemäß DIN 14210 errichtet wird.

Neben den Entnahmestellen sind jeweils Bewegungsflächen nach Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und eine Feuerwehrezufahrt mit Wendemöglichkeit von der Hofeinfahrt bis zum Löschwasserbehälter erforderlich.

### 4. Löschwasserrückhaltung

Das Vorhaben macht voraussichtlich Maßnahmen zur Rückhaltung von kontaminiertem Löschwasser erforderlich. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Fläche für die Behandlung des Niederschlagswassers ist dann entsprechend auszubilden und zu dimensionieren.

### 5. Erschließung

Die Erschließung ist über die vorhandene Zufahrt ausreichend gesichert. Im Sondergebiet sind im Übrigen keine öffentlichen Verkehrsflächen geplant. Auf dem Grundstück sind Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten und Bewegungsflächen) erforderlich, da Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt errichtet werden sollen. Die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ mit Anlage 7.4/1 sind zu beachten.

Das Betriebsgelände muss für die Feuerwehr auch außerhalb der Betriebszeiten zugänglich sein.

Die weitergehenden Forderungen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes werden im nachfolgenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren erhoben

## 2.10 Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Südöstlich des geplanten Bebauungsplanbereichs befindet sich, nur getrennt durch einen fünf Meter breiten Wirtschaftsweg, Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz im Zusammenhang mit Art. 2 des Waldgesetzes für Bayern. Die bis zu 80 Jahre alten Waldbestände setzen sich vor allem aus Fichten mit einzelnen Kiefern und Buchen zusammen. Sie weisen eine Höhe bis zu rund 25 Meter auf. Der geplante Bereich des Bebauungsplangebietes liegt somit im Fallbereich der Bäume. Dadurch ist Wald indirekt, bzw. mittelbar betroffen.

Nach dem aktuellen Planungsstand sollen im Fallbereich der Bäume auch Gebäude errichtet werden.

Durch die mäßig bis gut durchwurzelbaren Böden und der Exposition des Waldbestandes gegen Nordwesten liegen grundsätzlich keine erhöhten Gefährdungen vor.

Einzelne Fichten weisen allerdings Zeichen von Fäule, zum Beispiel Rindenverletzungen, auf. Dadurch ist auf eine erhöhte Gefahr durch den Waldbestand zu schließen.

Diese erhöhte Gefahr ist vor allem auch durch die einseitig in Richtung Bebauungsplangebiet belasteten Kronen der Fichten mit Fäuleanzeichen gegeben.

Allgemein ist nicht auszuschließen, dass durch Sturm oder Schnee Bäume Umstürzen oder Baumkronen oder Kronenteile abbrechen. Damit dadurch keine Gefahrensituationen entstehen, sollte mit Bauwerken zu den Waldbeständen ein Abstand von 25 m eingehalten werden.

Gebäude innerhalb des Abstands von 25 m zum Waldrand sind mit verstärkter Dachkonstruktion auszuführen.

Auch wenn im Bereich des alten Waldes keine konkrete Gefahr erkennbar ist und im Bereich des jüngeren Waldes Gefahren aktuell ausgeschlossen werden können, so befinden sich die Lager- und Maschinenhallen in einem Bereich in welchem Schäden durch abbrechende Kronen und Kronenteile oder umstürzende Bäume nicht völlig ausgeschlossen werden können. Es sollte deshalb eine Duldungs- und Haftungsausschlussklärung seitens des Vorhabensträgers zugunsten der angrenzenden Waldbesitzer vorgesehen werden. Damit kann zwar nicht ausgeschlossen werden, dass der Waldeigentümer für Schäden, die durch den Wald bzw. die Waldbewirtschaftung an den vorgesehenen Bauwerken entstehen in Anspruch genommen wird, die Risiken hierfür werden jedoch verringert.

Damit diese auch für eventuelle Rechtsnachfolger eine bindende Wirkung erreicht, sollte die Duldungserklärung dinglich gesichert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass damit nur die Haftung für Sachschäden, aber nicht für Personenschäden ausgeschlossen werden kann. Diese verbleibt beim Waldbesitzer.

## 2.11 Bergamt Nordbayern

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von inzwischen erloschenen Eisenerzverleihungen überdeckt werden. Das Vorhandensein hier nichttrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei der Baugrunduntersuchung sollte ein möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

## 2.12 Doline

In unmittelbarer Nähe des Vorhabens befinden sich mehrere Dolinen, die sogenannten Franzosenlöcher. Es ist nicht auszuschließen, dass darüber hinaus noch weitere Dolinen oder Karsthohlräume im Untergrund vorliegen. Die Dolinen stellen bei Bauvorhaben eine besondere Gefährdung für die Tragfähigkeit des Untergrundes dar.