

---

# GEMEINDE SCHMIECHEN



Landkreis Aichach-Friedberg

---

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 24

### „Kiesabbau nördlich von Unterbergen“

#### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: Wesentliche Änderungen gegenüber der F. v. 13.09.2021 sind **gelb** hinterlegt.

#### ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Schmiechen

Fassung vom 08.05.2023

## OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 21029  
Bearbeitung: CR/CN

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen.....	4
§ 3 Kompensationsfläche .....	5
§ 4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	5
§ 5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen .....	6
Inkrafttreten .....	7
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>8</b>
1. Denkmalschutz.....	8
2. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	8
3. Überwachung .....	9
4. Bußgeldvorschrift .....	9

**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Schmiechen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24**  
**„Kiesabbau nördlich von Unterbergen“**

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 08.05.2023 mit:

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

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 08.05.2023 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

C) **Vorhaben-und Erschließungsplan mit:**

- 000-Baubeschreibung Unterbergen\_2023
- 01\_Topographische Übersicht
- 02\_Bestandsplan\_Unterbergen 2023
- 03\_Bestandsschnitte\_Unterbergen 2023
- 04\_Abbauplan\_Unterbergen 2023
- 05\_Abbauschnitte\_Unterbergen 2023
- 06\_Rekultivierungsplan\_Unterbergen 2023
- 07\_Rekultivierungsschnitte\_Unterbergen 2023
- 08\_Darstellung potentieller Ökokontoflächen
- 09\_Spezielle artenschutzrechtl. Prüfung (saP)\_Unterbergen 2019
- 10\_Aktualisierung der naturschutzfachl. Angaben zur saP 2019
- 11\_Bericht zur Erstellung der Grundwassermessstellen
- 12\_Detailmodell zur Grundwasserströmung und der Biotopgestaltung

Beigefügt sind:

- D) Begründung mit E) Umweltbericht in der Fassung vom 08.05.2023

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

- (1) Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Kiesabbau nördlich von Unterbergen“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.
- (2) Die beantragte Abgrabungsmaßnahme ist nach Vollzug auf den Abbauabschnitten 3-12 in der Folgenutzung außerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als landwirtschaftliche Fläche wiederherzustellen.
- (3) Zulässig sind ausschließlich Vorhaben zu deren Herstellung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).

### § 2 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

---

*§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB*

- (1) Abgrabungen  
Zulässig ist der Abbau von Nasskies.  
Zulässig ist die Abgrabung von Kies bis zu einer Tiefe von 7 Metern.
- (2) Aufschüttungen  
Grundsätzlich gilt der Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen in Bayern in der Fassung vom 23.12.2019 sowie Tagebauen („Verfüll-Leitfaden“) in der Fassung vom 15.07.2021.  
Der in der Planzeichnung festgelegte Abbaubereich ist wieder zu verfüllen. Dabei dürfen entsprechend Punkt B-3/N des Verfüll-Leitfadens nur örtlich anfallender Abraum und unverwertbare Lagerstättenanteile sowie unbedenklicher Bodenaushub ohne Fremddanteile zur Verfüllung herangezogen werden. Das Material muss entsprechend Punkt B-4/N i. V. m. Anlagen 2 und 3 des Verfüll-Leitfadens die Zuordnungswerte ZO einhalten.

### § 3 KOMPENSATIONSFLÄCHE

---

- (1) Für die beantragte Abgrabungsmaßnahme wird nach Vollzug eine naturschutzfachliche Kompensationsfläche in Höhe von ca. 33.670 m<sup>2</sup> auf Teilflächen der Flurnummern 570, 566, 565, 564 und 559 der Gemeinde Schmiechen festgesetzt. Diese ist gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 zu gestalten (siehe hierzu beiliegenden Rekultivierungsplan, Anlage 8).

Die Kompensationsmaßnahmen sind in der Planzeichnung festgesetzt und sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchzuführen.

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

### § 4 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

---

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1) Ökokonto

Für das geplante Ökokonto wird im Zuge des Bebauungsplans ein gesonderter Antrag mit Darstellung des Zielzustandes, sowie einem Umsetzungs- und Pflegekonzept gestellt (siehe Anlage 3, Anlage 5, Anlage 6).

Es sind ökologisch bedeutsame Flächen zur vorgezogenen Sicherung und Bereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, mit denen künftige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden können (Ökokonto) zu schaffen. In diesem Zusammenhang wird die Berechnung der Wertpunkte den aktuellen Untersuchungsergebnissen angepasst.

Diese Aufwertung der Fläche ist nach § 4 Abs. 2 und 3 der Satzung zu gestalten.

- (2) Rekultivierung

Die Rekultivierung des nachfolgend zu beantragenden Ökokontos wird wie folgt festgesetzt:

1. Feuchtwiesenstandorte

Der Oberboden/Rohboden ist mit einer mäßig artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese zu bepflanzen.

2. Extensivwiesenstandorte

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Extensivwiesenstandorten soll mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland entstehen. Der Boden ist mit autochthonem kieshaltigem Oberboden fachgerecht zu überdecken.

3. Rohbodenstandorte

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Rohbodenstandorte sind im Abbaubereich standortunabhängig. Sie sind natürlich und naturnah und mit vegetationsfreien bzw. -arme Kies- und Schotterflächen bis zu einer Höhe von 0,5 m über der Geländeoberkante herzustellen.

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs außerhalb der Abbaufäche sind die Rohböden ohne extensives Grünland herzustellen.

#### 4. Kleingewässer

Die drei Kleingewässer sind standortunabhängig nach dem Abbau bis zu 0,8 m unter der Geländeoberkante herzustellen.

Die Ausgestaltung von Flachwasserzonen ist mit unbelastetem Bodenaushub und örtlich anfallendem Abraummateriale herzustellen.

#### 5. Böschung

Übergänge zwischen Auffüllungen und Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen.

#### 6. Kiesfenster

Die in der Planzeichnung dargestellten Kiesfenster sind 1 m tief und 2 m breit zu gestalten.

(3) Die Pflege der Rekultivierung ist durch Beweidung oder Mahd zu erfolgen.

(4) Die Abnahme des Ökokontos hat nach Fertigstellung der Maßnahme durch die untere Naturschutzbehörde zu erfolgen.

## § 5 ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN

### (1) Konfliktvermeidende Maßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind zu erfolgen, um die Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (29.7.2009) hat unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen zu erfolgen:

- Erstmaßnahmen vor dem Abbau: Abtrag des Oberbodens findet nicht während der Brutsaison der Vogelarten (ca. März bis Oktober), sondern in den Wintermonaten statt (Sollte ein Oberbodenabtrag in den Wintermonaten nicht möglich sein, kann die betroffene Fläche durch einen Biologen / eine Biologin freigegeben werden, sofern keine brütenden Tiere vorhanden sind)
- Minimierung der Flächenbeanspruchung durch einen abschnittsweisen Abbau für weitere Konfliktvermeidung
- Vermeidung von Abbauarbeiten (Lärm- und Staubbelaftung, optische Störungen, Erschütterungen) zur Abend- und Nachtzeit

- Reduktion von Störungen durch die Anlage eines ca. 2 m hohen Humuswalls entlang der aktiven Abbauabschnitte
- Einsatz von modernen und geräuscharmen Baumaschinen und Transportfahrzeugen
- Lerchenfenster in Kombination mit einem Blüh- oder Brachestreifen, welche in den umliegenden bzw. noch nicht im Abbau befindlichen Ackerflächen umgesetzt werden und mögliche Brut- und Nahrungshabitate als Ausweichmöglichkeit schaffen

(2) Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Spezielle Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF Maßnahmen) müssen nicht ergriffen werden, sollten aber bei entsprechenden Beobachtungen von nistenden Vögeln während der Abbauarbeiten nachträglich erfolgen (z. B. Lerchenfenster in den umliegenden Ackerflächen).

(3) Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

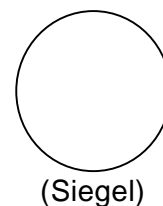
Da Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG entsprechend den obigen Ausführungen zu den betroffenen Pflanzenarten direkt auf der Abbaufäche nicht erfüllt werden, ist eine Darlegung der Erfüllung naturschutzfachlicher Ausnahmevoraussetzungen nicht erforderlich. Für die vom Abbau betroffenen Tierarten sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen (konfliktvermeidende Maßnahmen) weder das Schädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3, 4 und 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG noch das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 S. 1, 5, BNatSchG noch das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 S. 1, 5 BNatSchG erfüllt. Daher ist eine Darlegung der Erfüllung naturschutzfachlicher Ausnahmevoraussetzungen ebenfalls nicht erforderlich.

(4) Endzustand

Der Endzustand ist mit den vorgeschlagenen Rekultivierungsmaßnahmen sukzessiv nach erfolgtem abschnittweisem Abbau herzustellen. Dies muss so früh wie möglich geschehen.

**INKRAFTTRETEN**

Gemeinde Schmiechen  
Schmiechen, den .....  
.....  
Josef Wecker, 1. Bürgermeister



## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. DENKMALSCHUTZ

---

#### 1.1 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.

#### 1.2 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.

#### 1.3 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.

### 2. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

#### 2.1 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.

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. Insbesondere ist das Befahren von Boden bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen zu vermeiden.



## 2.2 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.

Die Vorgaben des § 12 BBodSchV sind dabei zu beachten.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

## 2.3 Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG).

## 3. ÜBERWACHUNG

---

Die Gemeinde Schmiechen 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.

## 4. 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).