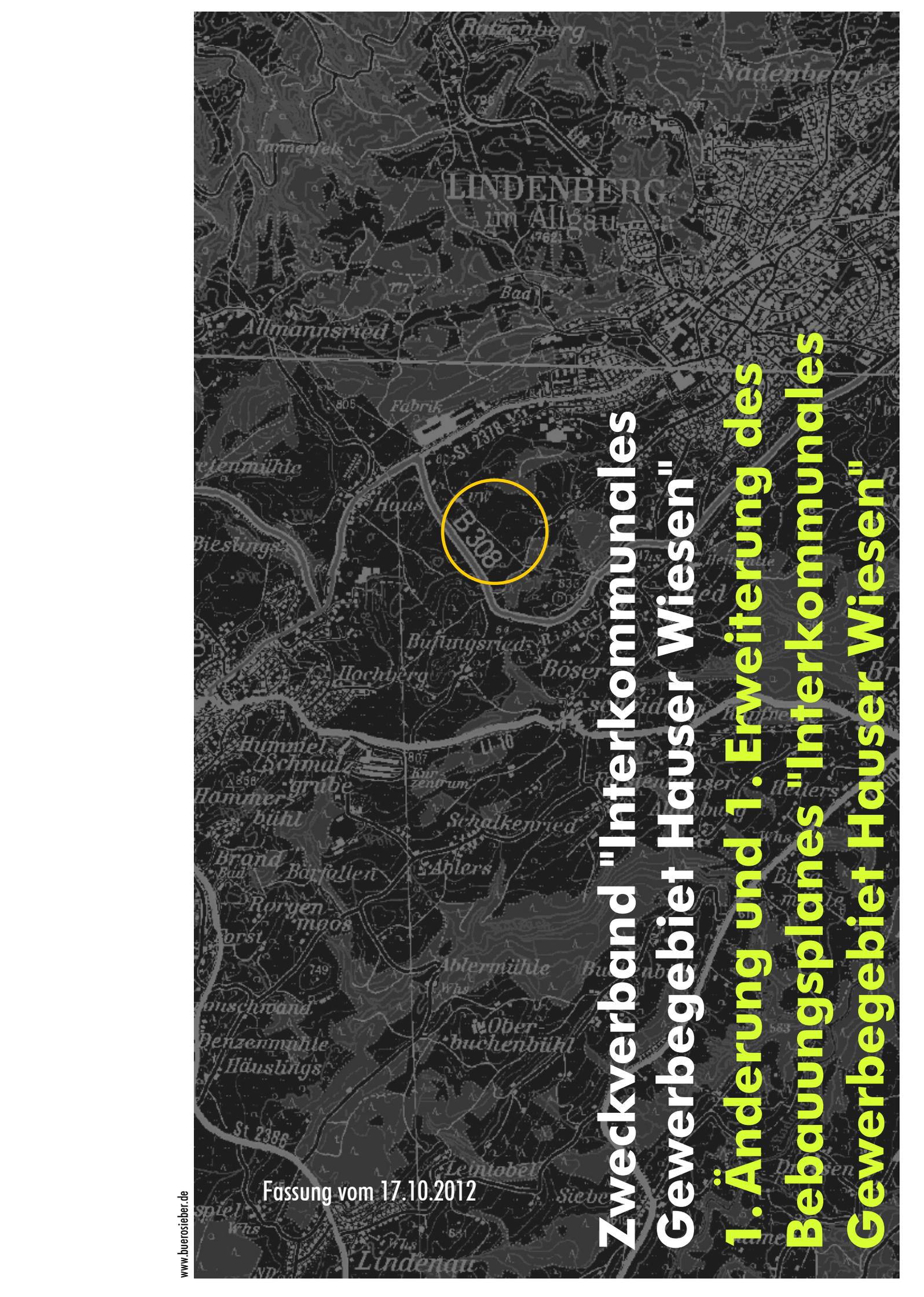


Fassung vom 17.10.2012



**Zweckverband "Interkommunales  
Gewerbegebiet Hauser Wiesen"  
1. Änderung und 1. Erweiterung des  
Bebauungsplanes "Interkommunales  
Gewerbegebiet Hauser Wiesen"**

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Bestimmungen des hiermit geänderten Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" (rechtsverbindlich seit 21.09.2009), die durch die vorliegende 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen " aufgehoben werden	4
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende planungsrechtliche Festsetzungen sowie planungsrechtliche Festsetzungen für den Erweiterungsbereich	5
4	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	16
5	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende bauordnungsrechtliche Vorschriften sowie bauordnungsrechtliche Vorschriften für den Erweiterungsbereich gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	18
6	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Hinweise und Zeichenerklärung	20
7	Satzung	23
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	25
9	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	38
10	Begründung – Sonstiges	47
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	50
12	Begründung – Bilddokumentation	51
13	Verfahrensvermerke	53

# 1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

---

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689)
- 1.5 **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366)
- 1.6 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148)
- 1.7 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82)
- 1.8 **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421)

2

Bestimmungen des hiermit geänderten Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" (rechtsverbindlich seit 21.09.2009), die durch die vorliegende 1.Änderung und 1.Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen " aufgehoben werden

---

2.1 **Aufgehobene planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" (rechtsverbindlich seit 21.09.2009)**

- Haupt-Versorgungsleitung (unterirdische Hauptwasserleitung der Stadt Lindenberg i. Allgäu)
- Immissionsschutz-Festssetzung

## Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende planungsrechtliche Festsetzungen sowie planungsrechtliche Festsetzungen für den Erweiterungsbereich

---

GE<sub>e1</sub>

**Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen 1;** es dient bezüglich der Emissionen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die keine wesentlich störenden Luft verunreinigenden Stoffe emittieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Bei Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 sind folgende Arten von Anlagen ("zentrenrelevante Sortimente") nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

- Lebensmittelmärkte allgemein; hierunter fallen sog. Discounter sowie auch Lebensmittel-Vollsortimentbetriebe;
- Einzelhandelsbetriebe des Textil-, Schuh- und Bekleidungssektors;

Hiervon ausgenommen sind Laden- und Verkaufsflächen in Verbindung mit einem Handwerks- oder Produktionsbetrieb, soweit der Verkauf auf ein untergeordnetes Maß begrenzt wird und das Sortiment mit der Handwerks- oder Produktionstätigkeit im Zusammenhang steht.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Innerhalb des Gewerbegebietes GE<sub>e1</sub> sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691 nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- tagsüber (06 - 22 Uhr): 63 dB(A)/m<sup>2</sup>
- nachts (22 - 06 Uhr): 50 dB(A)/m<sup>2</sup>

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

3.2

GE<sub>e2</sub>

**Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen 2;** es dient bezüglich der Emissionen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die keine wesentlich störenden Luft verunreinigenden Stoffe emittieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Bei Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 sind folgende Arten von Anlagen ("zentrenrelevante Sortimente") nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO):

- Lebensmittelmärkte allgemein; hierunter fallen sog. Discounter sowie auch Lebensmittel-Vollsortimentbetriebe;
- Einzelhandelsbetriebe des Textil-, Schuh- und Bekleidungssektors;

Hiervon ausgenommen sind Laden- und Verkaufsflächen in Verbindung mit einem Handwerks- oder Produktionsbetrieb, soweit der Verkauf auf ein untergeordnetes Maß begrenzt wird und das Sortiment mit der Handwerks- oder Produktionstätigkeit im Zusammenhang steht.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

Innerhalb des Gewerbegebietes GE<sub>e2</sub> sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691 nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- tagsüber (06 - 22 Uhr): 63 dB(A)/m<sup>2</sup>
- nachts (22 - 06 Uhr): 47 dB(A)/m<sup>2</sup>

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- 3.3 Vorgaben für die Berechnung der Kontingente** Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt).  
Der maßgebliche Immissionsort befindet sich auf Fl.-Nr. 409.  
(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- 3.4 GRZ ....** **Grundflächenzahl** als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.5 WH .... m** **Mittlere traufseitige Wandhöhe** als Höchstmaß  
Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem und talseitigem Abstand zwischen
- Oberkante des natürlichen Geländes und
  - Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes.
- Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.
- Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.
- Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 3.6 FH .... m** **Firshöhe** als Höchstwert  
Bestimmung der FH: Abstand zwischen
- Oberkante des natürlichen Geländes und
  - Oberkante des Dachfirstes

in der Mitte des höchsten Firstes des Hauptgebäudes senkrecht nach unten gemessen.

Bei Pultdächern wird der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (einschließlich Dachüberstand).

Bei Flachdächern ist die Firsthöhe nicht relevant.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.7 a ...

**Abweichende Bauweise;** sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf die in der folgenden Tabelle enthaltenen Werte nicht überschreiten (jegliche Richtung).

$a_1$  max. 75 m

$a_2$  max. 115 m

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)

3.8



**Baugrenze 1;** unterirdische Überschreitungen bis max. 3,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.9



**Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind;** innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen mit Ausnahme von Stellplätzen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.10



**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 3.11 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 3.12 **Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten** In den Baugebieten ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, so weit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.  
  
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 3.13  **Öffentliche Grünfläche als Gebietseingrünung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.14  **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 1; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme 1; Anlage von Feldgehölzen zur randlichen Eingrünung.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 3.15 **Bodenbeläge in den Baugebieten** In den Baugebieten ist für Stellplätze und untergeordnete Wege ausschließlich eine versickerungsfähige Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit Fuge) oder wassergebundenen Decken zulässig (geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen sind unzulässig).  
  
Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser

Planung zulässigen

- Produktionsablaufes
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

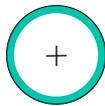
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 3.16 Luft verunreinigende Immissionen

Der Einsatz von Festbrennstoffen (z.B. Holz, Kohle usw.) in Zentralheizungsanlagen ist unzulässig. Der Einsatz von Festbrennstoffen in Einzelöfen (z.B. Kachelöfen, Heizungsherde, Kaminöfen) und offenen Kaminen darf nur gelegentlich durchgeführt werden. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Festbrennstoffe in Form von Pellets aus naturbelassenem Holz entsprechend DIN 517031-HP5 Ausgabe 2007 oder Holzpellets mit gleichwertiger Qualität.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

### 3.17



**Zu pflanzender Baum, 1. Wuchsklasse** als Baum über 15 m Höhe, verbindlicher Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste 3 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

### 3.18 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus den unten genannten Pflanzlisten zu verwenden.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter, Sukzessionsflächen, o.ä.).
- Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der Planzeichnung

nung mit Gehölzen zu bepflanzen und durch eine ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr (1. Schnitt nicht vor dem 15.06) extensiv zu pflegen.

- Im Bereich des Retentionsbereiches und des Grabens sind die Gehölze aus der Pflanzliste 2 bzw. 4 (innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung) zu verwenden.
- Für die verbindlichen Baumstandorte im Straßenraum sind ausschließliche Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm aus der Pflanzliste 3 zu verwenden.
- Auf den verbleibenden öffentlichen Flächen sind die Gehölze mittlerer Standorte aus der Pflanzliste 1 bzw. 4 (innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Leitung) zu verwenden.
- Im Umkreis von 15,00 m um die beiden Masten der 110-kV Leitung sind Bestockungen unzulässig.
- Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S. 2070) genannten, sind mit Ausnahme der Eberesche (*Sorbus aucuparia*) unzulässig.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzlisten:

#### Pflanzliste 1:

##### Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Walnussbaum	<i>Juglans regia</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

##### Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

### Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

### Pflanzliste 2:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Esche	Fraxinus excelsior
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Hainbuche	Carpinus betulus
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Sal-Weide	Salix caprea

### Sträucher

Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

### Pflanzliste 3:

### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>

### Pflanzliste 4:

#### Sträucher

Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Kriech-Weide	<i>Salix repens</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### 3.19 Pflanzungen in den Baugebieten

#### Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den Baugebieten sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste 1 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 800 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der Pflanzliste 1 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S. 2070) genannten, sind mit Ausnahme der Eberesche (*Sorbus aucuparia*) unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

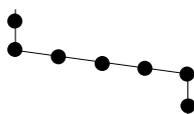
3.20



**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 1;** zur Gebieteingrünung sind auf 75 % der umgrenzten Fläche Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste 1 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" als landschafts- und standortgerechte Feldgehölze zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind in einem Pflanzraster von 1,50x 1,50 m anzulegen. Um die gepflanzten Bäume ist ein Abstand von 2,00-3,00 m einzuhalten. Hierbei ist pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Sträucher derselben Art sind immer in 3-5-er Gruppen zu pflanzen. Die Randbereiche der Feldgehölze sind mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern als naturnahe Saumstrukturen auszubilden. Die verbleibenden 25 % der Flächen sind mit einer ein- bis zweischürigen Mahd pro Jahr extensiv zu pflegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.21



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

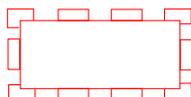
3.22



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung und der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" des Markes Scheidegg und der Stadt Lindenberg i. Allgäu.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.23



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen".

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbege-

biet Hauser Wiesen" (Fassung vom 03.09.2009, rechtsverbindlich seit 21.09.2009) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.24



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen".

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

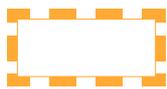
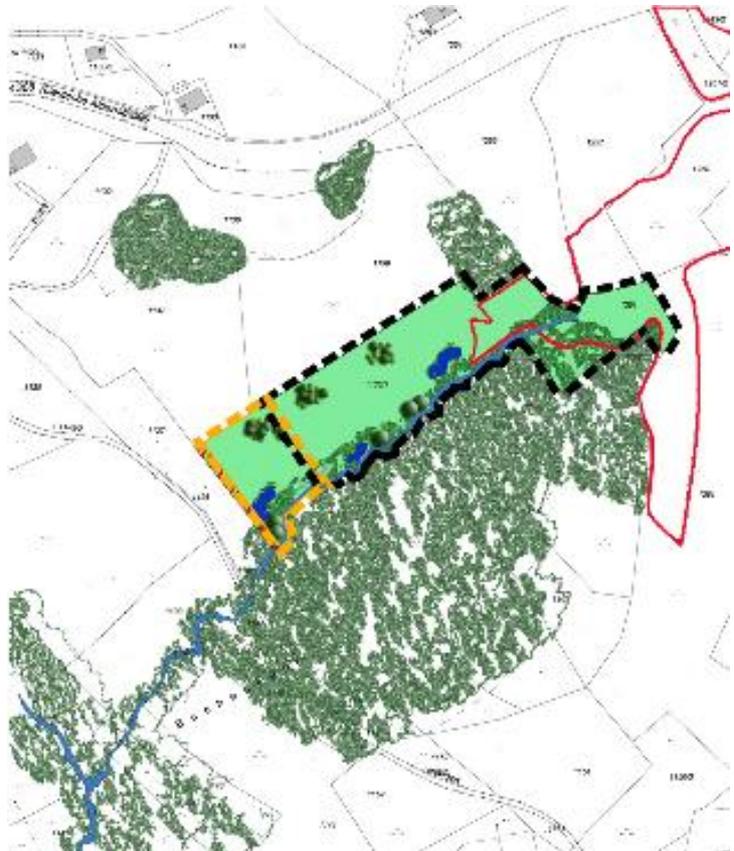
4

**Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)**

**4.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1138/1 der Gemarkung Lindenberg i. Allgäu (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme, die der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung u. -Erweiterung zugeordnet wird



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme, die bereits dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" zugeordnet wurde



noch nicht zugeordnete (verbleibende) Ausgleichsfläche

- ① Wiedervernässung der Wiese durch Entnahme der in den "Manzenbach" entwässernden Drainagen im Bereich der Ausgleichsfläche (die Wiedervernässung hat so zu erfolgen, dass Ertragsminderungen und Nutzungseinschränkungen auf den angrenzenden Fl.-Nrn. 1136, 1137, 1138 ausgeschlossen werden können), Extensivierung der Nutzung (vollständiger Verzicht auf Düngung, zweimalige Mahd pro Jahr)
- ② Pflanzung von landschafts- und standortgerechten Feldgehölzen in den schwerer bewirtschaftbaren Senken der Hangfläche
- ③ Anlage von flachen Mulden als Laichgewässer in den feuchten Senkenbereichen der Talau des "Manzenbaches"
- ④ Maßnahmen zur Fließgewässeroptimierung am "Manzenbach" (Abbau des bestehenden Rohrdurchflusses im Westen, Entnahme der einzelnen Fichten am nördlichen Gewässerrandstreifen)
- ⑤ Sukzessive Umwandlung des kleinen Fichtenbestandes nördlich des "Manzenbaches" hin zu einer naturnahen Auwaldvegetation in den nächsten zehn Jahren

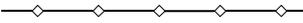
Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden durchzuführen (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu), Bereiche Landwirtschaft und Forsten sowie Landratsamt Lindau (B), Sachbereich Naturschutz).



- 5.5 Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Unabhängig von den o.g. Vorschriften zu den Materialien und Farben sind auf der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 5.6 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten** Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.  
Schiebetore und Schranken sind im Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche nur zulässig mit einem Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, es sei denn, es handelt sich um fernbedienbare oder mit automatischem Öffnungsmechanismus versehene Schiebetore oder Schranken.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

## 6 **Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Hinweise und Zeichenerklärung**

---

- 6.1  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Hauptwasserleitung der Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu (siehe Planzeichnung); Die Leitung kann bei Realisierung der Planung in den hierfür entsprechenden Bereichen verlegt werden.
- 6.2 **Stellplatz-Satzung des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen"** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" (sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hauser Wiesen") gilt die Stellplatz-Satzung des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 6.3 **Werbeanlagen-Satzung des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen"** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" (sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hauser Wiesen") gilt die Werbeanlagen-Satzung des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 6.4 **Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).  
Die Löschwassermenge muss mind. 96 m<sup>3</sup>/h über 2 h betragen.  
Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80 - 100 m betragen.
- 6.5 **Luft verunreinigende Immissionen** Die zu errichtenden Gebäude befinden sich topografisch bedingt auf unterschiedlichen Höhenlagen. Insbesondere beim Einsatz von Festbrennstoffen ist daher mit vermehrten Immissionen von Stäuben und geruchsintensiven organischen Verbindungen zu rechnen. Dies kann auch bei ordnungsgemäßem Betrieb der Feuerungsstätten zu Geruchsbelästigungen führen. Es wird empfohlen, emissionsarme Brennstoffe (z.B. Heizöl EL, Gas) zu verwenden.

Die Einhaltung der Feuerungsanlagenverordnung (FeuVO) ist speziell in dem überplanten Gebiet auf Grund der Topografie und der räumlichen Bezüge der Gebäude unabdingbar.

Nach Auffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen liegt ein gelegentlicher Betrieb von Einzelöfen dann vor, wenn die Benutzung nicht häufiger als 4-5 mal pro Monat erfolgt.

## **6.6 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz**

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Niederschlagswasser ist unter Beachtung der DWA-Regelwerke M 153, A 117 bzw. A 138 schadlos abzuleiten. Das notwendige Wasserrechtsverfahren ist beim Landratsamt Lindau zu beantragen.

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

## **6.7 Plangenaugigkeit**

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder der Zweckverband "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

## **6.8 Urheberrecht**

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privat-

rechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.02.2012 (GVBl. S. 30), Art. 6, Art. 58 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) hat der Zweckverband "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" des Marktes Scheidegg sowie der Stadt Lindenberg i. Allgäu die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 17.10.2012.

### **§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 1138/1 (Teilfläche) der Gemarkung Lindenberg i. Allgäu.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 17.10.2012 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" (Fassung vom 03.09.2009, rechtsverbindlich seit 21.09.2009). Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" wird die Begründung vom 17.10.2012 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

#### §4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

#### §5 In-Kraft-Treten

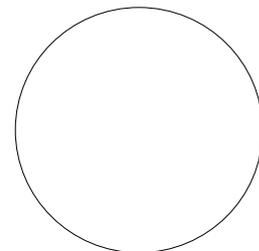
Die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" des Marktes Scheidegg sowie der Stadt Lindenberg i. Allgäu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

#### §6 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan des Marktes Scheidegg wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" im Wege der Berichtigung angepasst.

Lindenberg i. Allgäu, den .....

.....  
(der Verbandsvorsitzende)



(Dienstsiegel)

## 8.1 Allgemeine Angaben

### 8.1.1 Zusammenfassung

- 8.1.1.1 Der Planbereich befindet sich auf Flächen der Gemarkungen Scheidegg sowie Lindenberg i. Allgäu. Er befindet sich nordöstlich des Marktes Scheidegg sowie südwestlich der Stadt Lindenberg i. Allgäu entlang der Bundes-Straße B 308. Der Bereich umfasst eine Fläche von ca. 12,00 ha.
- 8.1.1.2 Durch die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" werden vorrangig die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine Erweiterung eines innerhalb des Geltungsbereiches bereits genehmigten Betriebes geschaffen.
- 8.1.1.3 Die Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes des Marktes Scheidegg weichen von den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Daher wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) angepasst.
- 8.1.1.4 Das Gebiet wird von einer 110-kV-Freileitung durchschnitten. Es kann in zwei Bauabschnitten, im Bereich westlich und östlich der Freileitung, verwirklicht werden.
- 8.1.1.5 Die Ausweisung des interkommunalen Gewerbegebietes soll ortsansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben der beiden beteiligten Gemeinden dienen. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind unzulässig, ausgenommen sind Verkaufsflächen in Zusammenhang mit Handwerks- und Produktionsbetrieben. Betriebe mit Luft verunreinigenden Immissionen sind ebenfalls ausgeschlossen.
- 8.1.1.6 Die erlassenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften beschränken sich auf die für ein Gewerbegebiet notwendigen Inhalte.
- 8.1.1.7 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist erforderlich.

### 8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungs- und Erweiterungsbereiches

- 8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich auf Flächen der Gemarkungen Scheidegg sowie Lindenberg i. Allgäu. Er befindet sich nordöstlich des Marktes Scheidegg sowie südwestlich der Stadt

Lindenberg i. Allgäu.

- 8.1.2.2 Der Änderungsbereich beinhaltet den vollständigen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen". (Fassung vom 03.09.2009, rechtsverbindlich seit 21.09.2009). Im Süden fügt sich der Erweiterungsbereich an, der das Flurstück Fl.-Nr. 1839/1 beinhaltet.

Der Geltungsbereich verläuft im Westen entlang der Bundes-Straße 308. Im Norden wird der Geltungsbereich durch den Lauf des Mühlbaches begrenzt. Im Südosten und Osten endet der Geltungsbereich an der Gemeindegrenze zwischen dem Markt Scheidegg und der Stadt Lindenberg i. Allgäu. Im Nordosten verläuft der Geltungsbereich auf Flächen der Gemarkung Lindenberg i. Allgäu. Darüber hinaus sind für den Bereich der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Bundes-Straße 308 die erforderlichen Sichtflächen, sowie im Nordosten und Südosten die erforderlichen Flächen für die Bereiche der wasserwirtschaftlichen und landschaftsplanerischen Maßnahmen in den Geltungsbereich aufgenommen.

- 8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: 411 (Teilfläche), 929 (Teilfläche), 929/3 der Gemarkung Lindenberg i. Allgäu sowie 1835 (Teilfläche), 1835/3, 1836/2 (Teilfläche), 1836/3 (Teilfläche), 1836/7, 1837, 1837/2, 1837/3, 1837/4, 1837/5, 1838, 1839/1 der Gemarkung Scheidegg.

## **8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **8.2.1 Erfordernis der Planung**

- 8.2.1.1 Die Änderung des Bebauungsplanes dient unter anderem dazu, Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine Erweiterung eines innerhalb des Geltungsbereiches bereits genehmigten Betriebes zu schaffen. Um nach der geplanten Betriebserweiterung eine bessere Nutzbarkeit der verbleibenden Restfläche zu erhalten, ist eine Gebietserweiterung nach Süden vorgesehen. Die Erschließungsstraße wird in ihrer Lage verschoben, um die Erweiterung des bereits genehmigten Betriebes zu ermöglichen, die erweiterten Gewerbegebietsflächen im Süden zu erschließen und um der Nachfrage nach kleineren Grundstücken im Osten gerecht zu werden. Zudem sollen Betriebsleiterwohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden. Hierdurch soll bereits im Vorfeld die Entstehung von Konflikten verhindert werden. Dem Scheidegg und der Stadt Lindenberg i. Allgäu (vertreten durch den Zweckverband "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

### **8.2.2 Übergeordnete Planungen**

- 8.2.2.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- A I 1.1 Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. [...]
- A I 1.1 In Teilräumen vorhandene lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie infrastrukturelle Engpässe sollen im Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. Dabei soll der ländliche Raum, insbesondere die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, bevorzugt entwickelt werden.
- A I 1.3/  
Strukturkarte Festlegung als Gebietskategorie "ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll" sowie "Alpengebiet"
- A I 2.4 Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.
- A II 1.3 Die Gemeinden sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.
- A II 2.1.1 Zentrale Orte sollen
  - als Versorgungsschwerpunkte mit unterschiedlichsten Einrichtungen öffentlicher und privater Träger ausgebaut und gesichert werden,
  - als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu einer Konzentration und Verdichtung der Bebauung beitragen, sofern im Einzelfall ökologische Belange nicht entgegenstehen,
  - die Standortfaktoren für die Wirtschaft besonders stärken,
  - mit ihren Planungsentscheidungen einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen leisten,
  - kulturelle und soziale Aktivitäten initiieren und unterstützen sowie
  - die Bürger bei allen wesentlichen Entscheidungen zur räumlichen Entwicklung frühzeitig informieren und beteiligen
- A II 2.1.2.1 Die Zentralen Orte sollen so entwickelt werden, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben innerhalb ihres Verflechtungsbereiches dauerhaft erfül-

len. Bei der Bereitstellung und dem Ausbau überörtlicher Einrichtungen soll Zentralen Orten in der Regel der Vorzug eingeräumt werden. Bestehende zentrale Einrichtungen sollen entsprechend dem Vorhalteprinzip weitestgehend gesichert werden.

- A II 2.1.3.2/ Strukturkarte Bestimmung als Mittelzentrum (Stadt Lindenberg i. Allgäu), gleichzeitig als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort
- A II 2.1.7 Mittelzentren sollen die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen. [...] Mittelzentren sollen über vielseitige Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfs sowie über ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot verfügen.
- A II 3/ Strukturkarte Entwicklungsachse Lindau (B)-Kempten; Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung [...] beitragen.
- B II 1.1.3.1 Handwerkliche Wirtschaftsstrukturen sollen erhalten und neue Handwerksbetriebe sollen angesiedelt werden. Eine ausgewogene Verteilung nach Branchen und Betriebsgrößen soll gewährleistet sein.
- B II 2.1 Der Bestand einer breiten Schicht leistungsfähiger kleiner und mittlerer Unternehmen sowie der freien Berufe soll gesichert werden. Unternehmensgründungen, Unternehmensnachfolge und Kooperationen sollen erleichtert werden.
- B II 4.1 In allen Landesteilen soll auf die Schaffung qualifizierter Dauerarbeits- und Ausbildungsplätze hingewirkt werden. Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu.

8.2.2.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A III 1/ A III 2/ A III 3 Bestimmung der Marktgemeinde Scheidegg als Kleinzentrum sowie der Stadt Lindenberg i Allgäu als bevorzugt zu entwickelndes Mittelzentrum

- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
  - B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
  - B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- 8.2.2.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 8.2.2.4 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 20 "Moränenhügelland südlich Lindenberg i. Allgäu, Seitentäler der Oberen Argen sowie Höhen nördlich von Gestratz und Moore nördlich von Maierhören" sowie das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 21 "Leiblachtal und Hangbereich westlich Lindenberg i. Allgäu" sind von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellungen dieser Vorbehaltsgebiete verlaufen südöstlich bzw. nördlich des überplanten Bereiches.
- 8.2.2.5 Der überplante Bereich befindet sich im Randbereich des Vorbehaltsgebietes Wasserversorgung (Trinkwasser) WVB Nr. 14 "Scheidegg-Lindenberg". Dem Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung (Trinkwasser) wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 ROG (Raumordnungsgesetz) besonderes Gewicht beigemessen. Die Darstellung verläuft auf Scheidegger Seite westlich der B 308 sowie auf Lindenerger Seite nördlich und östlich der Gemarkungsgrenze.
- 8.2.2.6 Der Markt Scheidegg sowie die Stadt Lindenberg i. Allgäu verfügen jeweils über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Marktes Scheidegg mit integriertem Landschaftsplan stellt für den überplanten Bereich Flächen als Gewerbegebiet (GE), Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen (Eingrünung) und Verkehrsflächen (B 308) sowie Freileitungen dar. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Lindenberg i. Allgäu mit integriertem Landschaftsplan stellt für den überplanten Bereich Ver- und Entsorgungsflächen mit der Bezeichnung Umspannwerk, Flächen für die Landwirtschaft, zwei elektrische Freileitungen mit Schutzstreifen sowie Flächen zur Ortsrandgestaltung/Verzahnung mit der Landschaft/Einbindung in die Landschaft dar. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes des Marktes Scheidegg nicht übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan des Marktes Scheidegg wird

im Zuge der Berichtigung (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) angepasst.

- 8.2.2.7 Die Vorgaben der in die Flächennutzungspläne integrierten Landschaftspläne werden durch die vorliegende Planung umgesetzt.
- 8.2.2.8 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 8.2.2.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

### **8.2.3 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 8.2.3.1 Da es sich um die Änderung und Erweiterung eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt, der vordergründig die Umsetzung eines konkreten Vorhabens berücksichtigt sowie einer Überarbeitung des Festsetzungskonzeptes (z.B. Verschiebung der Erschließungsstraße) in geringem Maße dient, wurden keine Alternativ-Standorte innerhalb der Gemeindegebiete diskutiert und abgewogen.
- 8.2.3.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist die Überarbeitung des Festsetzungskonzeptes in geringem Maße, insbesondere der Lage der Erschließungsstraße um somit einem bereits genehmigten Betrieb eine betriebliche Erweiterung zu ermöglichen, die erweiterten Gewerbebebietsflächen im Süden erschließen zu können und der Nachfrage nach kleineren Grundstücken im Osten gerecht zu werden.
- 8.2.3.3 Der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").
- 8.2.3.4 Die Aufstellung des 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich: Für den zu überplanenden Bereich besteht bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Da durch dessen 1. Änderung und 1. Erweiterung unter anderem die Nutzbarkeit der zukünftigen Grundstücksflächen (Baugrenzen) erhöht wird, handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Nachverdichtung. Die zulässige Grundfläche liegt zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup>. Die im Vorfeld durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 i.V.m Anlage 2 BauGB ergab keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden. Somit sind die Voraussetzungen für die

Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eingehalten.

8.2.3.5 Der redaktionelle Aufbau der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

### **8.3 Stand vor der Änderung, Inhalt der Änderung**

#### **8.3.1 Stand vor der Änderung**

8.3.1.1 Der zu ändernde Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>) fest. Dieses ist in zwei, räumlich getrennte Bereiche unterteilt, die sich darüber hinaus durch die festgesetzten Emissions-Kontingente in ein eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (GE<sub>e1</sub>) im Westen entlang der Bundes-Straße 308 und ein eingeschränktes Gewerbegebiet 2 (GE<sub>e2</sub>) untergliedern. Die Trennung der beiden Baugebiete erfolgt im Bereich der Trasse der 110-kV-Freileitung. Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) können ausnahmsweise in den Gewerbegebieten zugelassen werden.

8.3.1.2 Auf Höhe der bestehenden Umspannstation ist eine Zufahrt von der Bundes-Straße 308 mit Erstellung einer Linksabbiegespur festgesetzt. Im Bereich der Bundes-Straße 308 sind die erforderlichen Sichtflächen festgesetzt. Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über eine Erschließungsstraße, deren Verlauf im Norden im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung liegt. Das westliche Baugebiet ist durch zwei Straßenstiche mit Wendeplatten erschlossen, das östlich der Freileitung gelegene Baugebiet durch eine Stichstraße nach Osten. Die Verkehrsfläche ist wiederum an geeigneten Stellen mit Begleitflächen sowie einzelnen Stellplätzen in der öffentlichen Verkehrsfläche versehen. Die festgesetzten Begleitflächen im Bereich der Zufahrt sowie der Abzweigung zur Umspannstation dient dem Befahren durch Fahrzeuge der VKW (Vorarlberger Kraftwerke).

8.3.1.3 Angrenzend an die Fläche der Umspannstation im Nordosten ist ein Retentionsbereich festgesetzt. Die Baugebiete werden von öffentlichen Grünflächen umgeben, die z.T. als Ausgleichsflächen dienen. Im Osten ist ein Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechtes nachrichtlich in den Plan übernommen.

8.3.1.4 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE<sub>e</sub>) ist das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ von 0,80), zur mittleren traufseitigen Wandhöhe (WH 10,00 m), zur Firsthöhe (FH 14,00 m) sowie zur abweichenden Bauweise, die Hauptgebäude mit einer maximalen Länge von 75 m ermöglicht, beschränkt.

8.3.1.5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE<sub>e1</sub>) ist entlang der Bundes-Straße 308 im Abstand von 27,00 m zur Fahrbahnmitte eine Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes festgesetzt.

- 8.3.1.6 Für den Bereich der zwei nördlichen Grundstücke sind Haupt-Firstrichtungen für das Dach des Hauptgebäudes festgesetzt. Um die gewünschte Stellung der Hauptgebäude auch bei Gebäuden mit Flachdächern zu erreichen, wird die Festsetzung um besondere Bestimmungen ergänzt. Flachdachgebäude, die über eine Gebäudelänge von mindestens 40,00 m verfügen, sind so auszurichten, dass die längere Gebäudeseite in Richtung der festgesetzten Haupt-Firstrichtung weist. Die Festsetzung der Haupt-Firstrichtung in diesem Bereich wird getroffen, um zu erreichen, dass entlang der B 308 keine riegelartigen Strukturen entstehen, die sich negativ auf das Landschaftsbild sowie auf die Frischluftschneisen auswirken würden.
- 8.3.1.7 Es sind Festsetzung zu 4x20-kV-Hauptversorgungsleitung der VKW im Nordosten der Flächen für Versorgungsanlagen, hier Umspannstation der VKW, mit der Festsetzung eines Schutzstreifens von 7,50 m auf beiden Seiten der Leitungstrasse getroffen, sowie eine Festsetzung zu einem 20-kV-Erdkabel im Westen der Umspannstation. Des Weiteren sind eine 110-kV-Freileitung mit der Festsetzung eines insgesamt 50 m breiten Schutzstreifens sowie eine Hauptwasserleitung mit einem insgesamt 6,00 m breiten Schutzstreifen festgesetzt.
- 8.3.1.8 Ferner sind Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze), zur Haupt-Firstrichtung, zu Versorgungsflächen und Umspannstation, zur unterirdischen Bauweise von Niederspannungsleitungen sowie zu Luft verunreinigenden Immissionen getroffen.
- 8.3.1.9 Es sind bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Verkürzung der Abstandsflächen, zur Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben, zu Materialien, zu frei stehende Sende- und Empfangsanlagen in den Baugebieten, zu Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie, zu Bodenbelägen in den Baugebieten und zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten getroffen.

## 8.3.2 Inhalt der Änderung

- 8.3.2.1 Innerhalb der Gewerbegebiete sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) nicht mehr zulässig. Auf Grund des großen Konfliktpotentials zu den Gewerbebetrieben ist es zweckmäßig, diese Nutzungen auszuschließen. Das eingeschränkte Gewerbegebiet 2 (GE<sub>e2</sub>) wird zu Lasten der öffentlichen Grünflächen nach Nordosten hin leicht vergrößert, um eine bessere Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen zu erzielen. Ferner werden im südlichen Bereich die Ausgleichsflächen in ihrer Lage verändert, da die Gewerbegebietsflächen 1 (GE<sub>e1</sub>) dort bis in den Erweiterungsbereich hinein vergrößert wurden. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werde entsprechend mit angepasst.
- 8.3.2.2 Durch die Änderung entfällt der südliche der zwei Straßenstiche mit Wendepalte. An seiner statt wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (GE<sub>e1</sub>) festgesetzt. Ferner wird die Erschließungsstraße im Süden um den südlichen der zwei Masten der 110-kV-Leitung herumgeführt. Dadurch werden die nördlich der 110-kV-Leitung liegenden Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes 2

- (GE<sub>e2</sub>) so aufgeteilt, dass in dessen südlichem Bereich klein- bis mittelständige Betriebe angesiedelt werden können.
- 8.3.2.3 Um zu vermeiden, dass, bedingt durch die Vergrößerung der Gewerbegebietsflächen 1 (GE<sub>e1</sub>) im Süden sowie der Geländeansteigung in diesem Bereich, Gebäude auf Grund ihrer Höhe zu stark in Erscheinung treten, sind die Höhen in diesem Bereich im Vergleich zum restlichen Gebiet reduziert. Die mittlere traufseitige Wandhöhe ist mit WH 8,00 m, die Firsthöhe mit 12,00 m festgesetzt.
- 8.3.2.4 Da die innerhalb des Gewerbegebietes bereits anässige Firma Demmel bereits mit ihren Gebäudelängen über dem als abweichende Bauweise festgesetzten Wert von 75 m für Hauptgebäude liegt, wird die abweichende Bauweise im südlichen Bereich auf maximal 115 m erhöht.
- 8.3.2.5 Die Festsetzung zur Hauptwasserleitung mit einem insgesamt 6,00 m breiten Schutzstreifen entfällt. Stattdessen ist ein Hinweis aufgenommen, der die Lage der Leitung verdeutlicht. Diese liegt zwischenzeitlich größtenteils unter der Erschließungsstraße. Bei einem Weiterbau der Straße nach Osten, wird die Hauptwasserleitung auch dort im Bereich der Straße verlegt.
- 8.3.2.6 Da die Festsetzung zu Bodenbelägen in den Baugebieten aus Gründen des Boden- und Naturschutzes getroffen wurde, ist diese Regelung nun bei den planungsrechtlichen Festsetzungen mit entsprechender Rechtsgrundlage und nicht wie seither bei den bauordnungsrechtlichen Vorschriften aufgeführt.
- 8.3.2.7 Die Immissionsschutz-Festsetzung, die entlang der Bundes-Straße 308 im Abstand von 27,00 m zur Fahrbahnmitte eine Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorsah, entfällt. Da Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in den Gewerbegebieten nicht mehr zulässig sind, ist diese Festsetzung nicht mehr erforderlich.
- 8.3.2.8 Die Festsetzung zu Luft verunreinigende Immissionen ist in ihrem Wortlaut überarbeitet, da es für die bisherige Festsetzung der Einsatztechnik (mechanische Feuer-Raum-Beschickung) keine entsprechende Rechtsgrundlage gibt.
- 8.3.2.9 An den weiteren Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" wird festgehalten.
- 8.3.2.10 Ebenfalls gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" weiterhin.
- 8.4 Stand vor der Erweiterung, Inhalt der Erweiterung**
- 8.4.1 Stand vor der Erweiterung**
- 8.4.1.1 Für die Erweiterungsflächen waren bisher keine Festsetzungen getroffen, da sich dieser Bereich nicht innerhalb eines Bebauungsplanes befand.

## 8.4.2 Inhalt der Erweiterung

- 8.4.2.1 Innerhalb des Erweiterungsbereiches sind Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (GE<sub>e1</sub>), das nördlich an den Erweiterungsbereich angrenzt, sowie südlich davon als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese dienen im südöstlichen Bereich als Ausgleichsflächen.
- 8.4.2.2 Auch im Erweiterungsbereich ist wie im gesamten restlichen Gebiet die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,80 festgesetzt. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiet.
- 8.4.2.3 Außer in einem kleinen Bereich im Norden der Erweiterungsfläche ist die mittlere traufseitige Wandhöhe mit WH 8,00 m, die Firsthöhe mit 12,00 m festgesetzt. Im Norden sind die mittlere traufseitige Wandhöhe mit WH 10,00 m und die Firsthöhe mit 14,00 m festgesetzt. Diese Werte orientieren sich jeweils an den Werten des nördlich angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebietes 1 (GE<sub>e1</sub>).
- 8.4.2.4 Die abweichende Bauweise wird so festgesetzt, dass die Länge von Hauptgebäuden, wie im nördlich angrenzenden Gebiet, auf maximal 115 m beschränkt wird.
- 8.4.2.5 Im Erweiterungsbereich wurden auch überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen), entsprechend den Gewerbegebietsflächen 1 (GE<sub>e1</sub>), festgesetzt.
- 8.4.2.6 Die im restlichen Gewerbegebiet entlang der Bundes-Straße 308 festgesetzte Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sowie der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt werden entsprechend im Erweiterungsbereich fortgeführt.
- 8.4.2.7 Auch im Erweiterungsbereich erfolgt der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 8.4.2.8 Die Festsetzungen zu Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten sowie zu Luft verunreinigende Immissionen gelten für den Erweiterungsbereich genauso wie für den Änderungsbereich.
- 8.4.2.9 Ebenso werden die für den Änderungsbereich getroffenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Verkürzung der Abstandsflächen, zur Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben, zu Materialien, zu frei stehende Sende- und Empfangsanlagen in den Baugebieten, zu Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie und zu Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten in gleichem Maße für den Erweiterungsbereich festgesetzt.

### **8.4.3 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 8.4.3.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die Bundesstraße 308 hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Dadurch sind weitere Anbindungen und eine Anbindung an die Bundesautobahn 96 gegeben.
- 8.4.3.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich der Pfänderstraße gegeben.
- 8.4.3.3 Im Einmündungsbereich in die Bundesstraße 308 ist die Verkehrs-Sicherheit durch die dort vorhandene Linksabbiegespur, die Festsetzung von Sichtflächen sowie den erforderlichen Straßen-Ausrundungen gewährleistet.
- 8.4.3.4 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bereits teilweise gebaute Erschließungsstraße.
- 8.4.3.5 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur Bundesstraße 308 auf Grund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) von 20,00 m ist durch die Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, gewahrt.

### **8.4.4 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz**

- 8.4.4.1 Durch die geplante Bebauungsplanänderung ist u.U. eine Erhöhung der Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um solche Lärmkonflikte auszuschließen, werden weiterhin im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Das Verfahren der Emissionskontingentierung bietet den Vorteil, dass nicht der erste Betrieb, der sich ansiedelt, bereits so viel Lärm emittiert, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung unzulässig wäre. Durch die Emissionskontingentierung ist zum einen eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen im Plangebiet sowie zum anderen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung gewährleistet. Bei der Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 wird jedem Quadratmeter Grundstücksfläche eine bestimmte Geräusch-Emission zugeordnet, so dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebung des Planbereiches eingehalten werden. Das nördlich angrenzende Gewerbegebiet "G1" der Stadt Lindenberg im Allgäu geht bei der Berechnung der Emissionskontingente als Vorbelastung mit ein und erhält auf diese Weise einen dynamischen Bestandsschutz. Eventuelle Hindernisse wie Häuser, Hallen oder Böschungen zwischen der Schallquelle und dem Immissionsort (Zusatzdämpfung) werden bei der Berechnung der Schallausbreitung nicht berücksichtigt. Die Berechnung der Kontingente erfolgt gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes nach DIN ISO 9613-2 (Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien). Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung des Büro Sieber vom 30.07.2012 wird eine Aufteilung des Ge-

bietes in zwei Zonen  $GE_{e1}$  (38.635 m<sup>2</sup>) und  $GE_{e2}$  (14.413 m<sup>2</sup>) vorgenommen. Für den Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) werden diese Teilflächen mit einem einheitlichen Emissionskontingent von 63 dB(A)/m<sup>2</sup> belegt. Während des Nachtzeitraumes (22:00 bis 6:00 Uhr) werden den Flächen dagegen unterschiedliche Emissionskontingente zugeordnet. Auf Grund des größeren Abstandes zur bestehenden Umgebungsbebauung werden, wie bereits im bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan, der Teilfläche im Westen ( $GE_{e1}$ ) höhere Emissionskontingente (50 dB(A)/m<sup>2</sup>) als der östlichen Teilfläche ( $GE_{e2}$ ) (47 dB(A)/m<sup>2</sup>) zugeordnet. Durch die Bebauungsplanänderung nehmen die Geräuscheinwirkungen auf den maßgeblichen Einwirkort tags um 1,0 dB(A) und während der Nachtzeit um 0,9 dB(A) zu. Der maximal zulässige Planwert nach DIN 45691 an diesem Einwirkort wird weiterhin deutlich um 9 dB(A) unterschritten. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Bei diesem Nachweis wird die oben beschriebene Zusatzdämpfung berücksichtigt, was es dem Betreiber ermöglicht, durch variable Maßnahmen und konkrete Betriebsgestaltung (z.B. Lage, Orientierung, Anzahl und Größe von Gebäudeöffnungen) die Emissionen so zu steuern, dass der zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird.

- 8.4.4.2 Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit eingeschränkten Emissionen können sich ausschließlich Betriebe ansiedeln, die keine wesentlich störenden Luft verunreinigenden Stoffe emittieren. Ferner sind Luft verunreinigende Immissionen durch eine entsprechende Festsetzung hierzu in ausreichendem Maße eingeschränkt.
- 8.4.4.3 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- 8.4.4.4 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

#### **8.4.5 Wasserwirtschaft**

- 8.4.5.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 8.4.5.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbandes Rottach zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 8.4.5.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein Regenrückhaltebecken dosiert und vorgereinigt dem Gewässer (Mühlbach) zugeleitet. Darüber hinaus sollte ein bestimmter Anteil bereits in den privaten Grundstücken versickert werden, so weit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt.
- 8.4.5.4 Die Baugebiete werden an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Für die Baugebiete besteht ausreichend

Potenzial zur Wassergewinnung.

- 8.4.5.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen. Exakte Aufschlüsse zum Grundwasserstand innerhalb des Planbereiches sind deshalb nicht erforderlich und liegen nicht vor.

#### **8.4.6 Geologie**

- 8.4.6.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

**9.1 Prüfung der Umweltbelange bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****9.1.1 Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB**

9.1.1.1 Da durch die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" eine zulässige Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird und damit der nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB gültige Schwellenwert überschritten ist, wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 durchgeführt (Fassung vom 09.07.2012). Anhand der darin genannten Kriterien wurde die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären, überschlägig abgeschätzt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgaben durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Unter Berücksichtigung der daraus resultierenden Vorgaben, Hinweise und Anregungen ergibt die Vorprüfung des Einzelfalles, dass durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dadurch kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

**9.1.2 Umweltprüfung**

9.1.2.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**9.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****9.2.1 Bestandsaufnahme**

9.2.1.1 Beim Plangebiet ist zu unterscheiden zwischen dem (größeren) Bereich der Bebauungsplan-Änderung, für den der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" gilt, und der Erweiterungsfläche im Südosten, die im bisher unbeplanten Außenbereich liegt. Für den Bereich der Änderung wurde im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Die heutige Situation weicht von der damals erhobenen nur insofern ab, als dass im nordwestlichen Bereich inzwischen zwei Bauvorhaben umgesetzt bzw. begonnen wurden. Da durch die vorliegende Änderung nur kleinflächige Verschiebungen erfolgen (festgesetzte Verkehrsfläche und Grünfläche – im Bestand

jeweils Intensivgrünland – werden durch Gewerbegebiet ersetzt), ist keine erneute detaillierte Bestandsaufnahme erforderlich. Diese erfolgt daher nur für den Bereich der Bebauungsplan-Erweiterung im Südosten.

- 9.2.1.2 Im Erweiterungsbereich befindet sich frisches, intensiv genutztes Grünland. Im Randbereich der Erweiterungsfläche stehen wenige vereinzelte Gehölze. Durch die umliegenden Siedlungs- und v. a. Verkehrsflächen und die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist das Schutzgut Arten und Lebensräume deutlich vorbelastet. Die südwestlich angrenzende Bundes-Straße 308 stellt eine Barriere dar und verhindert die durchgehende Vernetzung von Lebensräumen. Besondere Artenvorkommen (Arten der 'Roten Liste', gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) sind nicht vorhanden bzw. nicht bekannt und auf Grund der o. g. Vorbelastungen im Erweiterungsbereich auch nicht zu erwarten.
- 9.2.1.3 Der Boden besteht aus Deck- und Geschiebelehm mit normaler bis frischer Ausprägung. Durch die Verkehrsimmissionen der angrenzenden Bundes-Straße 308 sowie Entwässerungsmaßnahmen sind die Böden im Erweiterungsbereich zwar vorbelastet. Ihre Eignung als landwirtschaftliche Ertragsstandorte ist dadurch jedoch kaum gemindert.
- 9.2.1.4 Im Erweiterungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Grundwasserflurabstand ist relativ hoch. Der Talraum zwischen Scheidegg und Lindenberg i. Allgäu ist im Regionalplan als "Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung" festgelegt. Wesentliches Ziel des Vorbehaltsgebietes ist die Vermeidung besonderer Risiken für die öffentliche Wasserversorgung. Dieses Ziel schließt aber die Ausweisung von Gewerbegebieten, die keine Anlagen mit erhöhtem Gefährdungspotenzial durch Wasser gefährdende Stoffe haben, nicht aus. Dies ist bei der rechtsverbindlichen Planung der Fall.
- 9.2.1.5 Das "Mühlbach"-Tal" ist für das Schutzgut Klima/Luft von hoher Bedeutung. Die am "Mühlbach" angesammelte Kaltluft fließt in Richtung Lindenberg i. Allgäu ab. Die kesselartige Lage der Stadt erfordert es, dass ausreichend Flächen mit einer klimatisch ausgleichenden Funktion für die Siedlungsbereiche freizuhalten sind. Die Luft- und Klimafunktionen der Talauve sind jedoch bereits durch die vorhandene Bebauung gestört. Im Rahmen eines früheren Bauleitplanverfahrens wurde von "iMA – Immissionen - Meteorologie - Akustik – Richter und Röckle" eine lokalklimatische Studie zur belüftungstechnischen Funktion des Plangebietes "Hauser Wiesen" erstellt (Fassung vom 10.12.2004). Aus dieser konnte abgeleitet werden, dass durch die rechtsverbindliche Planung die Belüftung des Zentrums von Lindenberg i.A. nicht beeinträchtigt wird.
- 9.2.1.6 Dem Mühlbachtal mit den umliegenden Hügeln kommt durch den Wechsel von Wiesen, Wald und Gehölzen (Baumreihen, Feldgehölze, etc.) eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung zu. Durch das bestehende Gewerbe, die Umspannstation mitsamt den Stromleitungen und die Bundes-Straße 308 unterliegt das Plangebiet jedoch einer erheblichen Vorbelastung. Die rechtsverbindliche Planung lässt bereits durch die weitere Zersiedelung des Landschaftsbereiches und durch die Beeinträchtigung von Blickbezügen einen Eingriff in die Landschaft zu. Diese Beeinträchtigung wird durch die geplanten Grünordnungs-Maßnahmen im Rahmen des verbindli-

chen Bebauungsplanes so weit als möglich reduziert.

## 9.2.2 Auswirkungen der Planung

- 9.2.2.1 Die durch die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" zusätzlich entstehenden Auswirkungen führen zu einer weiteren Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensräume, da weitere bisher als Intensivgrünland genutzte Teilflächen überbaut werden und damit als Lebensraum verloren gehen. Die randlich, außerhalb des Geltungsbereiches stehenden Gehölze erfahren keine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung, da die geplante Ausgleichsfläche einen Puffer in Richtung des Gewerbes darstellt, so dass nicht mit dem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG zu rechnen ist.
- 9.2.2.2 Die Eingriffsfläche (zukünftig versiegelte Fläche) vergrößert sich gegenüber der rechtsverbindlichen Planung auf Grund der Änderung und Erweiterung um etwa 0,59 ha. In den zusätzlich versiegelten Bereichen gehen die Bodenfunktionen vollständig verloren. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser nicht mehr gefiltert und gepuffert.
- 9.2.2.3 Die zusätzliche Versiegelung schränkt die Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser ein. Der fehlende Wasserrückhalt führt zu einer Veränderung des lokalen Wasserhaushaltes. Dadurch entstehende Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden durch das bereits bisher vorgesehene und beibehaltene Entwässerungskonzept (Einleitung in eine Retentionsmulde im Nordwesten und gedrosselte Ableitung in den Vorfluter) weitestgehend vermieden. Eine Beeinträchtigung der Grundwassersituation ist auf Grund des relativ hohen Grundwasser-Flurabstandes voraussichtlich nicht gegeben. Das im Plangebiet liegende Gewässer ist von der Änderung und Erweiterung nicht betroffen. Durch die vorliegende 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" werden weiterhin Gewerbebetriebe mit erhöhtem Gefährdungspotenzial durch Wasser gefährdende Stoffe ausgeschlossen, so dass keine Risiken für die öffentliche Wasserversorgung zu erwarten sind.
- 9.2.2.4 Mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung ist weiterhin sichergestellt, dass die Talauflage des Mühlbaches in einer Breite von über 50 m von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Die Planung bleibt in diesem Bereich gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan unverändert. Dadurch berücksichtigt der Bebauungsplan die im Landschaftsplan der Stadt Lindenberg i.A. genannte Empfehlung, die Talauflage als die wichtigste Klimatalleitbahn der Stadt Lindenberg zu erhalten. Durch die geringe Ausweitung des Gewerbegebietes Richtung Nordosten und Südosten und die Änderung der Bauweise im östlichen Bereich (Anhebung der zulässigen Gebäudelänge) ist, auch auf Grundlage der Erkenntnisse der aktualisierten Stellungnahme der iMA Richter & Röckle GbmH & Co. KG vom 05.04.2012, nicht davon auszugehen, dass sich die Reichweite der Strömungsbeeinflussung bis hin in das Stadtgebiet ausdehnen wird. Für das Schutzgut

Klima/Luft kommt es folglich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

- 9.2.2.5 Durch die geänderte Planung erweitert sich die Bebauung im nordöstlichen sowie im südöstlichen Bereich, wodurch das Landschaftsbild in gewissem Umfang beeinträchtigt wird. Das Mühlbach-Tal bleibt jedoch wie bisher in einer Breite von mind. 50 m frei von Bebauung. Durch die grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich (s.u.) werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bestmöglich minimiert.

### 9.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 9.2.3.1 Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltene Konzept zur Grünordnung wird im Änderungsbereich im Wesentlichen beibehalten. Es entfällt lediglich ein Baum im öffentlichen Straßenraum (wegfallender Straßenstrich mit Wendekreis). Die Bäume an der nordöstlichen Plangebietsgrenze bleiben grundsätzlich erhalten; sie verschieben sich lediglich etwas näher zum Gebietsrand. Für den Erweiterungsbereich werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:
- 9.2.3.2 Im Südosten und entlang der B 308 wird eine öffentliche Grünfläche zur Eingrünung festgesetzt. Auf dem größeren östlichen Teil der Grünfläche sind als Ausgleichsmaßnahme Feldgehölzpflanzungen vorzunehmen, die sich zu Habitaten für Kleinsäuger, Vögel und Insekten entwickeln können. Entlang der B 308 wird die in der rechtsverbindlichen Planung bereits vorgesehene Baumreihe durch die Festsetzung von sieben zusätzlich zu pflanzenden Bäumen verlängert.
- 9.2.3.3 Um möglichst zeitnah eine umfangreiche, landschaftsgerechten Eingrünung des Gewerbegebietes zu erzielen, werden die entlang der Straße zu pflanzenden Bäume mit verbindlichem Baumstandort und einem Mindeststammumfang von 18-20 cm festgesetzt.
- 9.2.3.4 Durch die Festsetzung von Pflanzlisten wird die Verwendung heimischer Gehölze entsprechend der jeweiligen Standortgegebenheiten gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 9.2.3.5 Durch die Festsetzung, dass im Gewerbegebiet pro 800 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.
- 9.2.3.6 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5% der Grundstücksflächen zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 9.2.3.7 Um eine naturnahe Gestaltung privater Grünflächen zu erreichen, werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.

- 9.2.3.8 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden mit Ausnahme der Eberesche (*Sorbus aucuparia*) durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 9.2.3.9 Um schädliche Verunreinigungen des Niederschlagswassers zu vermeiden, werden zum Schutz des Bodens und des Grundwassers Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen.
- 9.2.3.10 Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und untergeordnete Wege in dem Baugebiet kann die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung minimiert werden. Die Bodenfunktion "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" kann dadurch bestmöglich aufrechterhalten werden.
- 9.2.4 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der Auswirkungen/ Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB)**
- 9.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Auf Grund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" besteht für den Änderungsbereich bereits Baurecht. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist in diesem Bereich nur für durch die Änderung ermöglichte Eingriffe, die über das bisher zulässige Maß hinausgehen, zu erbringen. Im Erweiterungsbereich findet eine Neuüberplanung statt. Hier ist bei der Festsetzung von Bauflächen ein Eingriff vorhanden, der die volle Ausgleichspflicht auslöst.
- 9.2.4.2 Im Änderungsbereich werden bisherige Verkehrsflächen (zweiter Straßenstich mit Wendekreis) gestrichen und durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets ersetzt. Zudem erfolgt eine Erweiterung des Gewerbegebietes im Nordosten in den Bereich einer bisher festgesetzten Grünfläche (als Eingrünung) und im Südosten in den Bereich einer bisher festgesetzten Grünfläche (als Ausgleichsfläche). Im 5.941 m<sup>2</sup> großen Erweiterungsbereich wird zum einen ein Gewerbegebiet festgesetzt. Zum anderen wird eine öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche in Erweiterung der in der bisherigen Planung vorgesehenen Grünfläche im Osten festgesetzt. Insgesamt vergrößern sich durch die Planung die Gewerbegebiets- und die Ausgleichsflächen, während sich die Verkehrsflächen und die Grünflächen zur Eingrünung verkleinern. In der nachfolgenden Auflistung sind die einzelnen Teilgebiete und ihre Flächengrößen in der rechtsverbindlichen Planung und der vorliegenden 1. Änderung und 1. Erweiterung gegenübergestellt. Die Summe der Flächendifferenzen entspricht der Größe des Erweiterungsbereichs:

Teilgebiet	rechtsverbindlicher Bebauungsplan	1. Änderung und 1. Erweiterung	Flächendifferenz [m <sup>2</sup> ]
Gewerbegebiet	45.191	53.051	+7.860 (1.880 m <sup>2</sup> im Erweiterungs- und 5.980 m <sup>2</sup> im Änderungsbereich)
Versorgungsfläche (Umspannstation)	5.088	5.088	0
Öffentliche Verkehrsfläche (Straße)	9.868	9.573	-295
Verkehrsfläche als Begleitgrün	875	721	-154
Grünfläche (Eingrünung)	25.913	23.487	-2.426
Grünfläche (Ausgleichsfläche)	25.019	25.974	+955
Wasserfläche	731	731	0
Flächen für die Landwirtschaft	1.454	1.454	0
<b>Summe</b>	<b>114.139</b>	<b>120.079</b>	<b>5.940</b>

9.2.4.3 Der im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ermittelte Kompensationsfaktor von 0,7 (Mittelwert zwischen Feld A I und A II) für die Berechnung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs wurde anhand der Matrix in Abb. 7 des o. g. Leitfadens ermittelt. Der Faktor wird in der vorliegenden Planung beibehalten, da sich im Wesentlichen lediglich die Größe der Eingriffsfläche verändert. Naturschutzfachlich höherwertige Bereiche, die eine Erhöhung des Kompensationsfaktors bedingen würden, werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Insgesamt ergibt sich eine neu überbaubare Fläche von 7.411 m<sup>2</sup> (zusätzlich festgesetzte Gewerbegebietsfläche abzüglich der Flächenverkleinerung bei den Verkehrs- und Begleitflächen). Bei einem Kompensationsfaktor von 0,7 beträgt die Größe der erforderlichen Ausgleichsfläche 5.188 m<sup>2</sup>. Ein Teil des naturschutzfachlichen Ausgleichs kann bereits innerhalb des Plangebietes auf der vergrößerten Grünfläche als Ausgleichsfläche im Südosten erfolgen (955 m<sup>2</sup>). Der verbleibende Teil von 4.233 m<sup>2</sup> erfolgt auf derselben externen Ausgleichsfläche (bisher nicht zugeordneter Teil), auf der bereits die Ausgleichsmaßnahmen für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehen sind.

9.2.4.4 Bei der internen Ausgleichsfläche handelt es sich momentan um frisches, intensiv genutztes Grünland mit vereinzelt Gehölzen im Randbereich (siehe "Bestandsaufnahme"). Auf der Fläche ist die Anlage von landschafts- und standortgerechten Feldgehölzen zur randlichen Eingrünung vorgesehen. Hierzu sind auf 75 % der Fläche Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste 1 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu pflanzen. Pro angefangene 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Sträucher derselben Art sind immer in 3-5-er Gruppen zu pflanzen. Die Randbereiche der Feldgehölze sind mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern als naturnahe Saumstrukturen auszubilden. Die verbleibenden 25 % der Flächen sind mit einer ein- bis zweischürigen Mahd pro Jahr extensiv zu pflegen.

- 9.2.4.5 Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1138/1 (Teilfläche) der Gemarkung Lindenberg i. Allgäu erbracht. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Wiesenfläche östlich von Lindenberg i. Allgäu. Das etwa 1,40 ha große Flurstück liegt am Fuß des Hanges, auf dessen Rücken die "Deutsche Alpenstraße" verläuft und ist selbst leicht nach Süden geneigt. Es wird im Süden vom "Manzenbach" und den daran anschließenden Waldflächen, auf den anderen Seiten von Wiesenflächen begrenzt. Im Nordosten befindet sich im Anschluss an die Ausgleichsfläche ein kleiner Baumbestand (vorwiegend Fichten). Der südlich angrenzende Wald ist aus einer Fichten-Aufforstung hervorgegangen. Es findet sich jedoch viel Jungwuchs aus Weißtanne und Esche im Unterholz. Auch entlang des Bachlaufes kommen neben der Fichte etliche andere Baumarten vor (Eschen, Erlen, Eichen, Buchen, Ebereschen sowie kleinere Laubgehölze wie Traubenkirsche und Heckenkirsche). Die Wiesenfläche selbst wird zurzeit mehrmals im Jahr gemäht und gedüngt und über drei bis vier in den "Manzenbach" verlaufende Drainagen entwässert. Auf Grund ihrer Lage am Hangfuß und im Anschluss an den Bach finden sich neben den typischen Arten des Intensivgrünlandes (Löwenzahn, Hahnenfuß, Gänseblümchen) auch viele Frische- bzw. Feuchtezeiger, die zu einer blumenbunten Ausprägung führen (Bach-Nelkenwurz, Mädesüß, Kuckucks-Lichtnelken, Frauenmantel, Großer Wiesenknopf, Wiesenklees, Wiesen-Fuchsschwanz). Im Bereich der drei Senken, die sich den Hang hinunterziehen wachsen vorwiegend Flatter-Binsen und Seggen sowie Brennesseln und Sauerampfer. Außerdem kommen weitere Feuchtezeiger wie Rossminze, Kohldistel, Sumpf-Vergissmeinnicht und Sumpfdotterblume vor. Die meisten dieser Pflanzenarten sind typisch für nährstoffreiche Standorte.
- 9.2.4.6 Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):
  - Zur Wiedervernässung der Fläche werden die in den "Manzenbach" entwässernden drei bis vier Drainagen im Bereich der Ausgleichsfläche entnommen. Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Entwässerungsfunktion für die Bundes-Straße 308 und die nördlich gelegenen Fl.-Nrn. 1136, 1137 und 1138 weiterhin gewährleistet ist. Damit können Ertragsminderungen und Nutzungseinschränkungen der angrenzenden Flächen ausgeschlossen werden.
  - Die Ausgleichsfläche wird extensiviert, d.h. auf die Ausbringung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist vollständig zu verzichten. Die Fläche ist ein- bis zweimal jährlich zu mähen (1. Schnitt nicht vor dem 15.06.), das Mahdgut ist anschließend abzutransportieren.
  - Im nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche werden in den schwerer bewirtschaftbaren Senken der Hangfläche landschafts- und standortgerechte Feldgehölze gepflanzt. Hierbei sind Arten wie Berg-Ahorn, Esche, Roter Hartriegel, Hasel, Liguster, Schlehe und Schwarzer Holunder zu pflanzen.
  - In der Aue des "Manzenbachs" werden mehrere Amphibienlaichgewässer angelegt. Ein Teil dieser Tümpel liegt direkt am Bach im beschatteten Waldrandbereich, ein anderer Teil liegt

auf der offenen Fläche im Bereich der Senken. In den Verlandungszonen der Gewässer wird die Entwicklung einer standortgerechte Vegetation aus Stauden und Gräsern angestrebt. Die Gewässer sind durch regelmäßige Pflege gehölzfrei zu erhalten.

- Der Bachlauf des "Manzenbachs" wird ökologisch aufgewertet. Als Maßnahme zur Fließgewässeroptimierung werden die einzelnen Fichten, die im Waldrandbereich nördlich des Baches stehen, entfernt. Neupflanzungen sollen vorwiegend mit Erlen und Eschen erfolgen. Zudem ist vorgesehen, den bestehenden Absturz/Durchfluss zu entfernen, um die Durchgängigkeit des Gewässers zu verbessern.
- Der kleinere Fichtenbestand nördlich des "Manzenbachs" hingegen wird in den nächsten zehn Jahren in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde sukzessive in einen naturnahen Auwald umgewandelt.

#### 9.2.4.7 Die vorgesehenen Maßnahmen kompensieren die Beeinträchtigungen wie folgt:

Der Verlust von Lebensraum wird durch die Pflanzung von Feldgehölzen und die Extensivierung des Grünlandes innerhalb des Plangebietes kompensiert, da hierdurch Habitate vor allem für Kleinsäuger, Vögel und Insekten geschaffen werden. Durch die Wiedervernässung des Grünlandes, die Anlage von Amphibien-Gewässern sowie die Gewässeroptimierung am "Manzenbach" auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr.-Nr. 1138/1 werden Lebensräume für feuchtliebende Arten geschaffen. Der Verzicht auf Düngung verbessert zudem die Wasserqualität des Baches und somit dessen Funktion als Lebensraum für Fische und aquatische Insekten.

Der Verlust der Bodenfunktionen durch die zusätzliche Versiegelung wird durch Extensivierung von intensiv genutztem Grünland mit Vorgaben in Bezug auf Mahd und Düngung und die Pflanzung von Gehölzen vollständig kompensiert. Die Extensivierung verhindert zukünftig den Eintrag von Nährstoffen (Düngemittel) oder Schadstoffen (Pflanzenschutzmittel) in den Boden und die angrenzenden Gewässer. Die Pflanzung von Gehölzen lockert die Bodenstrukturen auf und trägt zu einem verbesserten Wasserrückhalt bei.

#### 9.2.4.8 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsfläche	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche	intern	frisches Intensivgrünland	Anlage von Feldgehölzen mit Saumstrukturen, Extensivierung des Grünlandes	955
Feuchtwiese Moos/Rothach (Fl.-Nr. 1138/1)	extern	frisches bis feuchtes Intensivgrünland	Wiedervernässung, Extensivierung, Fichten-Entnahme am Waldrand, Fließgewässeroptimierung, Anlage von Laichgewässern	4.233
<b>Summe</b>				<b>5.188</b>

9.2.4.9 Mit den o. g. Maßnahmen wird der erforderliche Ausgleichsbedarf vollständig abgedeckt. Im Bereich der Fl.-Nr. 1138/1 verbleibt eine nicht zugeordnete Teilfläche von 967 m<sup>2</sup>, die der Stadt Lindenberg i.Allgäu für weitere Bauvorhaben als Ausgleichsfläche zur Verfügung steht. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen und Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen in der Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend ist.

## 10.1 Umsetzung der Planung

### 10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 10.1.1.3 Der Flächenerwerb für den Markt Scheidegg findet für den Erweiterungsbereich statt.
- 10.1.1.4 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden.

### 10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der bereits bestehenden Situation im Bereich zwischen Scheidegg und Lindenberg i. Allgäu nicht erkennbar. Durch die eingearbeitete Branchenbeschränkung für zentrenrelevante Sortimente sind negative Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der beiden Kommunen nicht gegeben. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einrichtungen zu versorgen.
- 10.1.2.2 Auf Grund der im südlichen Bereich getroffenen Höhenfestsetzungen sind die Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

## 10.2 Erschließungsrelevante Daten

### 10.2.1 Kennwerte

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 12,01 ha
- 10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE <sub>9</sub>	5,30	44,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitflächen (mit Bestand im Bereich der B 308)	1,03	8,6%
Öffentliche Grünflächen	5,02	41,8 %
Flächen für die Landwirtschaft	0,15	1,2%

Flächen für Versorgungsanlagen, Umspannstation 0,51 4,3%

10.2.1.3 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaufläche (innerhalb des Baugebietes): 11,7%

## 10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Rothach

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Vorarlberger Kraftwerke (VKW)

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)

10.2.2.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrerschließung Baugebiete, inkl. Beleuchtung	€	750.000,-
Linksabbiegespur B 308		140.000,-
Kanalisation Schmutzwasser, Regenwasser und Rückhaltebecken	€	540.000,-
Wasserversorgung inkl. Umlegung der Fernwasserversorgung und Hausanschlüsse	€	130.000,-
Grünflächen inkl. interne Ausgleichsmaßnahmen	€	50.000,-
Externe Ausgleichs-Maßnahmen	€	10.000,-
<b>Gesamt</b>	<b>€</b>	<b>1.620.000,-</b>

10.2.2.8 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

## 10.3 Zusätzliche Informationen

### 10.3.1 Planänderungen

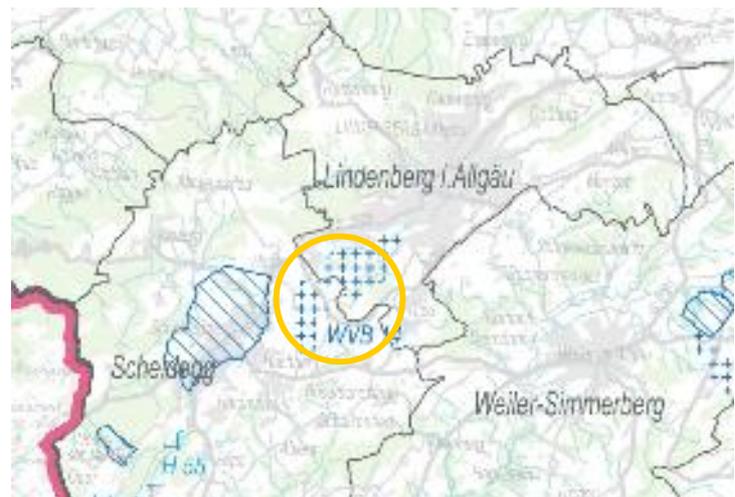
10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 17.10.2012) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Sitzung des Zweckverbandes vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Zweckverbandes bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Zweckverbandes vom 05.11.2012 enthalten):

- Aufnahme eines zusätzlichen Hinweises zum Brandschutz
- Ergänzung des Hinweises zu Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "Ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll" sowie "Alpengebiet".



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung WVB Nr. 14 "Scheidegg-Lindenberg" (++++)



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Scheidegg. Darstellung u.a. als Gewerbegebiet (GE), Flächen für die Landwirtschaft.



Blick von der Mitte des Planungsgebietes nach Norden; im Hintergrund die nördlich angrenzende Bebauung



Blick von der Mitte des Planungsgebietes nach Westen; im Hintergrund der bereits innerhalb des Geltungsbereiches errichtete Gewerbebetrieb



Blick von der Mitte des Planungsgebietes nach Süden; rechts im Hintergrund die Bundesstraße 308



Blick entlang der mittig durch das Plangebiet führenden öffentlichen Grünfläche mit Graben; im rechten Bereich die 110-kV-Freileitung



Blick von der Mitte des Planungsgebietes in Richtung Süden auf die Flächen des Erweiterungsreiches



Blick auf das Retentionsbecken im Norden und die weiter nördlich vorhandene Bebauung



**13.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Sitzung des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" vom ..... . Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Lindenberg i. Allgäu, den .....  
 .....  
 (der Verbandsvorsitzende)

**13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum ..... zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am .....).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Lindenberg i. Allgäu, den .....  
 .....  
 (der Verbandsvorsitzende)

**13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lindenberg i. Allgäu, den .....  
 .....  
 (der Verbandsvorsitzende)

### 13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Lindenberg i. Allgäu, den .....  
(der Verbandsvorsitzende)

### 13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Lindenberg i. Allgäu, den .....  
(der Verbandsvorsitzende)

### 13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Lindenberg i. Allgäu, den .....  
(der Verbandsvorsitzende)

### 13.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan des Marktes Scheidegg wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung der Flächennutzungspläne wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Lindenberg i. Allgäu, den .....  
(der Verbandsvorsitzende)

Plan aufgestellt am: 03.08.2012

Plan geändert am: 17.10.2012

Planer:

.....

(i.A. N. Doll)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.