

Fassung vom 11.03.2015



**Zweckverband "Interkommunales  
Gewerbegebiet Hauser Wiesen"  
2. Änderung und 2. Erweiterung des  
Bebauungsplanes "Interkommunales  
Gewerbegebiet Hauser Wiesen"**

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) für den gesamten Geltungsbereich (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO)	4
3	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)	21
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	25
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	27
6	Hinweise und Zeichenerklärung	28
7	Satzung	33
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	35
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	45
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	74
11	Begründung – Sonstiges	75
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	78
13	Begründung – Bilddokumentation	79
14	Verfahrensvermerke	81

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 17.11.2014 (GVBl. S. 478)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2013 (GVBl. S. 174)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

## Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) für den gesamten Geltungsbereich (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO)

Hinweis: Bedingt durch den Grundsatz der Planklarheit sind alle Festsetzungen des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen", sowie dessen 1. Änderung und 1. Erweiterung mit aufgeführt. Weder zeichnerisch noch textlich veränderte Festsetzungen sind kursiv dargestellt.

**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 Bekleidungs-Sektors;

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 Emissions-Kontingente 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)

**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 Bekleidungs-Sektors;

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 Emissions-Kontingente 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)

- 2.3 **Emissionskontingente** Innerhalb der privaten Verkehrsfläche sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche folgende Emissions-Kontingente  $L_{EK}$  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)
- 2.4 **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)
- 2.5 GRZ 0,80 **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)
- 2.6 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.
- Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH" liegen, ist eine "effektive WH" entsprechend den

Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

## 2.7 WH .... m ü. NN

### Maximale traufseitige Wandhöhe über NN

Die maximale traufseitige Wandhöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Hauptgebäuden mit Satteldach bzw. Walmdach am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)
- bei Hauptgebäuden mit Pultdach an der Seite der Dachtraufe (niedrigere Seite der beiden horizontal verlaufenden Dachabschluss-Seiten) am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen); Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Hauptgebäuden mit Flachdach an der Oberkante der höchsten Attika; von außen sichtbare Mauern als Terrassenbrüstung zählen dabei mit.
- bei Hauptgebäuden mit Tonnendach am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen). Die Wandhöhe wird als Mittelwert beider parallel zur Firstrichtung verlaufender Dachabschlüsse (Traufen) ermittelt.

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 Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "WH" liegen, ist eine "effektive WH" entsprechend den Anteilen der Traufen, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

## 2.8 FH .... m

### Firsthöhe 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.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH" liegen, ist eine "effektive FH" entsprechend den Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

## 2.9 FH .... m ü. NN

### Maximale Firsthöhe über NN

Die maximale Firsthöhe über NN darf an keiner Stelle des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert überschreiten und wird wie folgt gemessen:

- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Satteldach bzw. Walmdach am höchsten Punkt des Firstes
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Pultdach an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden; Hauptgebäude weisen dann ein Pultdach auf, wenn mindestens 75 % ihrer Dach-Ebenen parallel sind.
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Flachdach wird die Höhe des Gebäudes ausschließlich durch die festgesetzte Wandhöhe begrenzt, die festgesetzte Firsthöhe ist daher nicht relevant.
- bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen mit Tonnendach an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion (einschließlich Dachüberstand) mit folgender Maßgabe: der festgesetzte Wert muss um 1,25 m unterschritten werden.

Bei Gebäuden, die im Umgriff von zwei unterschiedlichen Festsetzungen zur "FH" liegen, ist eine "effektive FH" entsprechend den



Anteilen des Firstes, die in dem jeweiligen Bereich liegen, durch lineare Interpolation zu ermitteln.

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

2.10 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<sub>1</sub> max. 75 m

a<sub>2</sub> max. 115 m

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

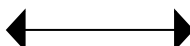
2.11



**Baugrenze;** 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)

2.12



**Haupt-Firstrichtung** für das Dach des Hauptgebäudes; zulässige Abweichung: max.  $\pm 10^\circ$ ; die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig.

*Hauptgebäude mit Flachdächern und einer Gebäudelänge von mindestens 40,00 m sind so auszurichten, dass die längere Gebäudeseite in Richtung der festgesetzten Haupt-Firstrichtung weist.*

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

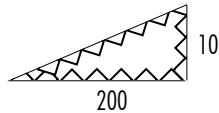
2.13



**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)

2.14



**Sichtflächen für den fließenden Verkehr;** innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,70 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand);

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

2.15



**Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.16



**Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);

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

2.17



**Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als private Verkehrsfläche;** als Abstellmöglichkeit für Kraftfahrzeuge

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV 90; siehe Planzeichnung)

2.18



**Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19



**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

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

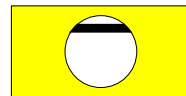
2.20



**Versorgungsanlagen für Elektrizität; hier Umspannstation**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

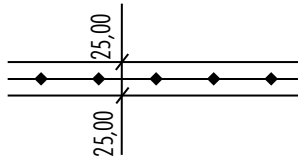
2.21



**Flächen für Versorgungsanlagen; hier Abwasserpumpstation**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)

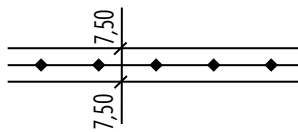
2.22



**Haupt-Versorgungsleitungen** oberirdisch, hier 110-kV-Freileitung der VKW (Vorarlberger Kraftwerke) mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers und mit entsprechendem Schutzstreifen. Innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig: Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

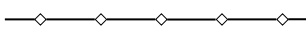
2.23



**Haupt-Versorgungsleitungen** oberirdisch, hier 4x20-kV-Freileitungen der VKW (Vorarlberger Kraftwerke) mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers und mit entsprechendem Schutzstreifen. Innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig: Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.24



**Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier 20-kV-Erdkabel der VKW (Vorarlberger Kraftwerke).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV)

2.25 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

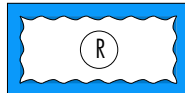
2.26 **Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten**

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)

2.27



### **Retentionsbereich**

*Im zentralen Bereich ist ein naturnah gestaltetes Retentionsbecken mit Dauerstau anzulegen. Der umliegende Bereich ist derart zu gestalten, dass ein kleinräumiger Wechsel von feuchten, wechsel-feuchten und trockenen mageren Standorten entsteht. Die Flächen sind entsprechend der Planzeichnung mit standortgerechten Gehölzen aus der Pflanzliste 2 unter Punkt "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu bepflanzen. Die genaue Lage des Gewässers ist den topografischen Verhältnissen vor Ort anzupassen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.28



**Öffentliche Grünfläche als Gebietseingrünung ohne bauliche Anlagen.** Ausnahmsweise ist die Errichtung des Schotterweges gemäß Planzeichnung zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.29



**Flächen für die Landwirtschaft;** als Fläche für die Grünlandwirtschaft ohne bauliche Anlagen oder Einrichtungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB; Nr. 12.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.30



### **Wasserfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; Nr. 10.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.31



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 1; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme 1**; Anlage eines dichten Feldgehölzes zur randlichen Eingrünung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 2; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme 2**; Anlage eines naturnahen Retentionsbereiches; **Pflanzung einer Feldhecke**; Extensivierung des umliegenden Grünlandes mit Pflanzung **weiterer** standortgerechter Gehölze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.33



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 3; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme 3**; Anlage lockerer Gehölzgruppen auf etwa 40 % der Fläche. Die verbleibenden Flächen (60 %) sind in das Mahd- und Pflegeregime der nordöstlich angrenzenden biotopkartierten Nasswiese aufzunehmen (1-2-malige Mahd pro Jahr mit Abtransport des Mähguts bei Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.34 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

*Der verdohlte, in den "Mühlbach" entwässernde Graben ist zu öffnen und entsprechend der Planzeichnung zu verlegen. Der Graben ist mit unterschiedlich geneigten Böschungen und strukturreichen Sohlprofilen anzulegen.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

2.35 **Bodenbeläge in den Baugebieten und in der**

In den Baugebieten **und in der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung** ist für Stellplätze und untergeordnete Wege ausschließlich eine versickerungsfähige Ausführung in Rasen-Gitterstei-

**Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung**

nen, 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.

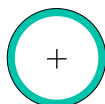
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.36 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)

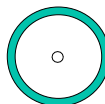
2.37



*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)*

2.38



**Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse** als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten 1 und 2 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.39



**Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten 1 und 2 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

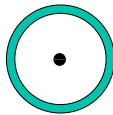
2.40



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus den Pflanzlisten 1, 2 und 4 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

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

2.41



**Zu erhaltender Baum**

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

2.42

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

#### Pflanzliste 2 (Bereiche des Retentionsbereiches und des Grabens):

##### Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>



Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>

### **Bäume 2. Wuchsklasse**

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

### **Sträucher**

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

### **Pflanzliste 3 (verbindliche Baumstandorte im Straßenraum):**

#### **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 (Schutzstreifen der 110-kV-Leitung):**

#### **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)

## 2.43 Pflanzungen in den Bau- gebieten

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)

## 2.44



**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 1;** zur Gebietseingrünung ist die Fläche mit Bäumen (30 %) und Sträuchern (70 %) zu bepflanzen. Dabei sind die Arten aus der Pflanzliste 1 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Die Strauchpflanzungen sind in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m anzulegen. Um die gepflanzten Bäume ist ein Abstand von 2,00-3,00 m einzuhalten. Sträucher derselben Art sind immer in 3-5-er Gruppen zu pflanzen. Die Randbereiche des Feldgehölzes sind mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern als naturnahe Saumstrukturen zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.45



**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 2;** zur Gebietseingrünung ist die Fläche mit einer dichten Strauchhecke zu bepflanzen. **In der westlichen der beiden Pflanzungen 2 sind Bäume als Überhälter gemäß der Planzeichnung einzustreuen.** Dabei sind Arten aus den Pflanzlisten 1 und 4 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Die Strauchpflanzungen sind zweireihig mit einem Pflanzabstand von 1,50 m anzulegen. Sträucher derselben Art sind immer in 3-5-er Gruppen zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

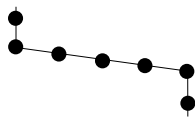
2.46



**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 3;** auf etwa 40 % der Fläche sind lockere Gehölzgruppen anzulegen (70 % Anteil Sträucher, 30 % Baumanteil). Dabei sind die Arten aus der Pflanzliste 1 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Die Strauchpflanzungen sind in einem Pflanzraster von 1,50 x 1,50 m anzulegen. Um die gepflanzten Bäume ist ein Abstand von 2,00-3,00 m einzuhalten. Sträucher derselben Art sind immer in 3-5-er Gruppen zu pflanzen. Die Gehölzgruppen sollten in ihrer Flächengröße zwischen 50 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup> variieren. Die verbleibenden Flächen (60 %) sind in das Mahd- und Pflegeregime der nordöstlich angrenzenden biotopkartierten Nasswiese aufzunehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.47



**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)

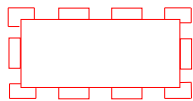
2.48



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung und der 2. 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)

2.49

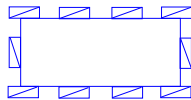


Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen".

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet 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 2. Änderung und 2. Erweiterung 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)

2.50



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen".

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

### 3

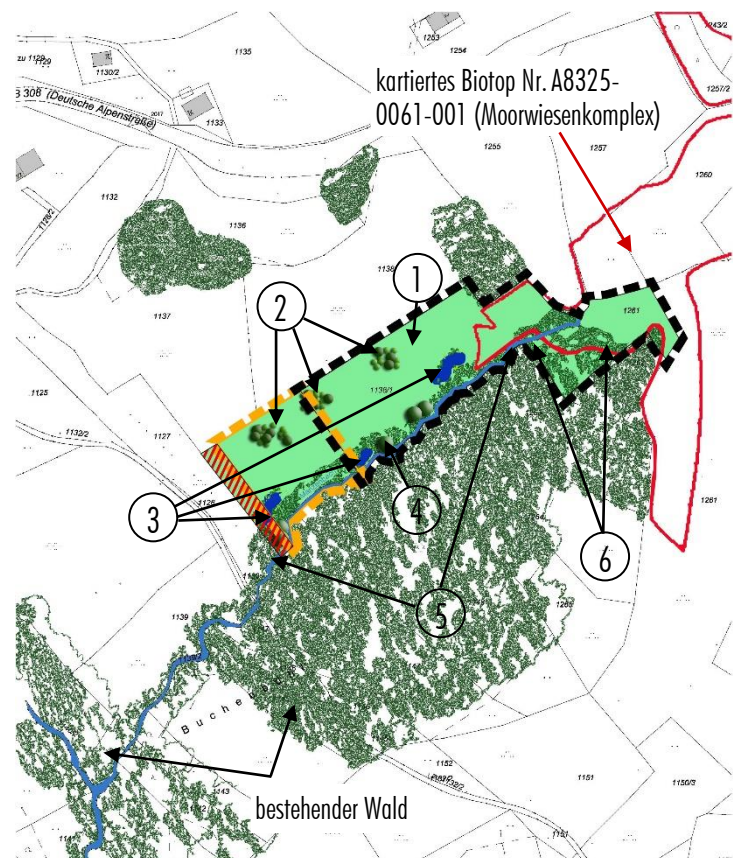
## Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahmen

Den durch den Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen", die 1. Änderung und 1. Erweiterung sowie die 2. Änderung und 2. Erweiterung verursachten Eingriffen wird eine Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche (Ausgleichsfläche 1) befindet sich auf den Fl.-Nrn. 1138/1 und 1261 (Teilfläche) der Gemarkung Lindenberg i. Allgäu. Dem durch die 2. Änderung und 2. Erweiterung verursachten Eingriff werden zusätzlich die Ausgleichsfläche 2 auf den Fl.-Nrn. 2397 und 2398, Gemarkung Scheidegg und die Ausgleichsfläche 3 auf der Fl.-Nr. 396/1 (Teilfläche), Gemarkung Scheidegg, zugeordnet.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

Planskizze  
Ausgleichsfläche 1





Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme, die der 1. Bebauungsplan-Änderung u. -Erweiterung zugeordnet wurde



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



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme (967 m<sup>2</sup> große Restfläche am südwestlichen Rand), die der vorliegenden 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" zugeordnet wird

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)*

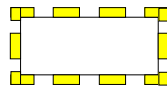
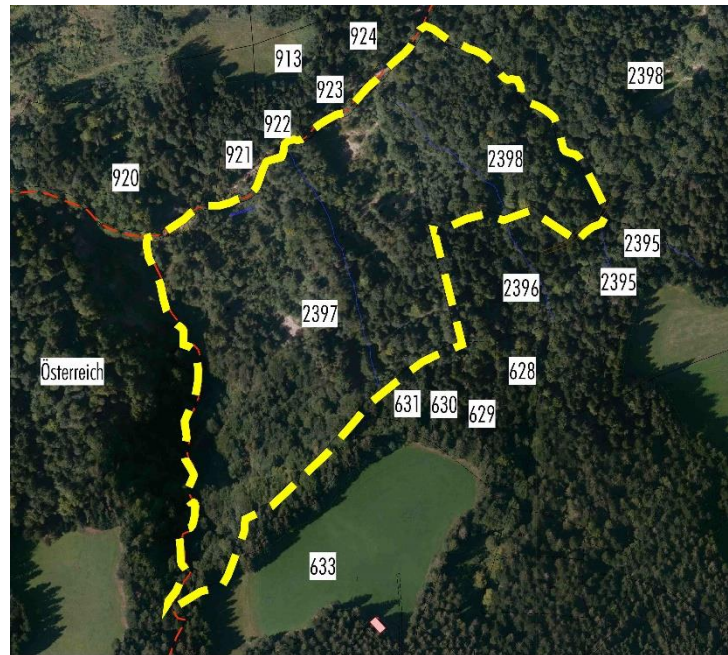
⑤

*Sukzessive Umwandlung des kleinen Fichtenbestandes nördlich des "Manzenbaches" hin zu einer naturnahen Auwaldvegetation in den nächsten zehn Jahren*

⑥

*Entbuschung der jungen, sukzessive aufkommenden Schwarzerlen und Entnahme der dem Waldrand vorgelagerten hohen Fichten; die älteren Erlengruppen sind zu erhalten. Durch eine jährlich einmalige Mahd (ab dem 01.08.) sind die entbuschten Flächen und die vorhandenen Hochstaudenfluren zwischen den zu erhaltenen Erlengruppen in Passagen langfristig hin zu naturschutzfachlich hochwertigen Pfeifengraswiesen zu entwickeln.*

Planskizze  
Ausgleichsfläche 2

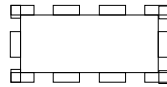
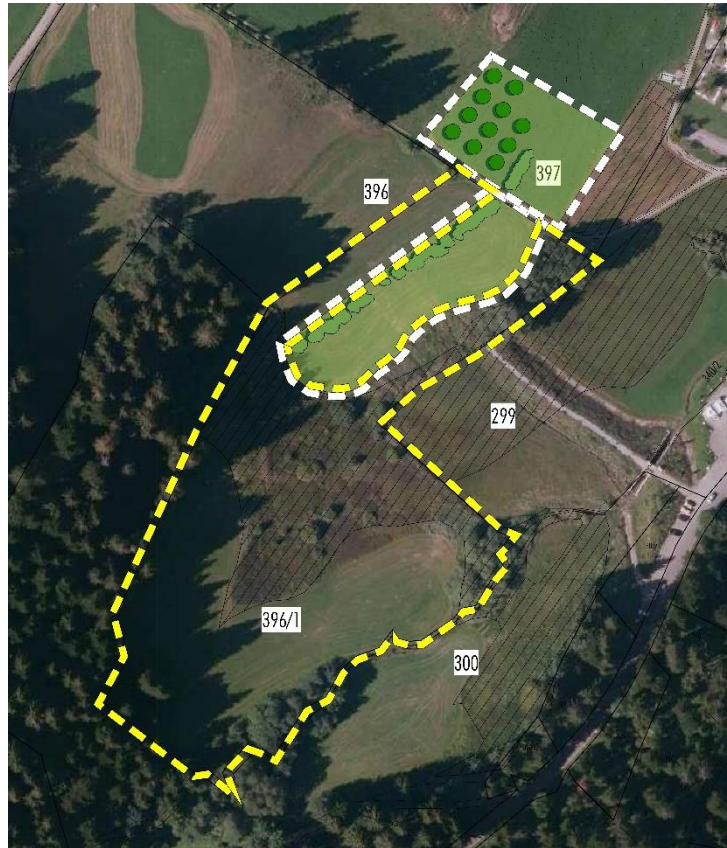


Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme 2, die der vorliegenden 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" zugeordnet wird

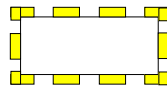
Maßnahme:

Zur weiteren Entwicklung des Waldmeister-Buchenwaldes (montan) sind die Flächen mit dem Ziel des Prozessschutzes aus jeglicher, insbesondere forstwirtschaftlicher Nutzung zu nehmen. Ausnahmen sind nur in Sonderfällen und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Naturschutz, Forst) zulässig (z.B. bei Gefahr von Käferbefall angrenzender, forstwirtschaftlich genutzter Flurstücke).

Planskizze  
Ausgleichsfläche 3



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahmen, die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hotel Bergers Alpenblick" zugeordnet sind



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme 3, über die der Restausgleichsbedarf von **2.146 m<sup>2</sup>** der vorliegenden 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" abgedeckt wird

Hinweis: Der bei den Maßnahmen erzielte Überschuss, der noch konkret ermittelt wird, soll als Überschuss der Marktgemeinde Scheidegg gutgeschrieben werden.

Folgende noch zu konkretisierende Maßnahmen sind auf der Ausgleichsfläche 3 vorgesehen:

- Wiederaufnahme der Streuwiesennutzung
- Entwicklung bestehender Gehölzstrukturen
- Extensivierung des Grünlands
- Anlage eines naturnah gestalteten Waldmantels



- 4.1 Verkürzung der Abstandsflächen** Gemäß der Abstandsflächensatzung des Zweckverbandes „Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen“ gilt abweichend von Art. 6 Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO, dass nur die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzugerechnet wird und die Tiefe der Abstandsfläche  $0,4 H$ , mindestens 3 m, in Gewerbe- und Industriegebieten  $0,2 H$ , mindestens 3 m, beträgt.  
(Art. 6 Abs. 7 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)
- 4.2 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben** Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.  
(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)
- 4.3 Materialien** Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (Blehdächer ohne Beschichtung) zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.4 Frei stehende Sende- und Empfangsanlagen in den Baugebieten** Frei stehende Sende- und Empfangsanlagen in den Baugebieten mit seitlich abgespanntem Mast, die die für dieses Grundstück festgesetzte Wandhöhe für Hauptgebäude überschreiten, sind nicht zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.5 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)

**4.6 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten**

Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

Schiebetore und Schranken sind im Zufahrtbereich 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)

5

## Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

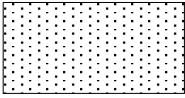
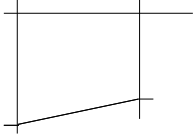

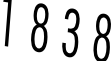


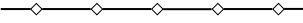


---

5.1



Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts; hier gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop "Nasswiese nordwestlich Ried" (Nr. A8425-0067)

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanzV)

- 6.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 6.3  **Bestehende Gemarkungsgrenze;** Gemeindegrenze Markt Scheidegg-Stadt Lindenberg i. Allgäu (siehe Planzeichnung);
- 6.4  **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);
- 6.5  **Vorhandenes (natürliches) Gelände;** Darstellung der Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);
- 6.6  Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche (siehe Planzeichnung);
- 6.7  **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.
- 6.8  **Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);
- 6.9  **Vorhandene Strauchgruppe** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung);

- 6.10 Vorhandene Gehölze** Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme).
- 6.11 Stellplatz-Satzung des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen"** Für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" gilt die Stellplatz-Satzung des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 6.12 Werbeanlagen-Satzung des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen"** Für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" gilt die Werbeanlagen-Satzung des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 6.13 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.  
**Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen.**  
Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.
- 6.14 Altlasten** Durch die 2. Änderung und 2. Erweiterung wird nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen die Altlastverdachtsfläche "Am Hansenweiher" berührt. Bei Baumaßnahmen ist deshalb mit verunreinigtem Erdreich zu rechnen. Entsprechende Sicherheitsmaßnahmen

sind bei den Bauarbeiten zu berücksichtigen. Anfallendes Aushubmaterial muss nach abfallrechtlichen Vorschriften verwertet bzw. entsorgt werden.

- 6.15 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 Feuerungs-Stätten 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.
- 6.16 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.
- 6.17 Ergänzende Hinweise**
- Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im

Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Der Zweckverband "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Die 110-kV-Leitung kann wegen der geplanten Bautätigkeiten nicht abgeschaltet werden.

Für den Bereich der 110-kV-Leitung der VKW ist bei den Bauarbeiten ein spezieller Sicherheitsabstand einzuhalten (5,00 m zum nächstliegenden hochspannungsführenden Leitungs-Seil).

Erdbewegungen bzw. Geländeänderungen im Bereich der 110-kV-Leitung sind nur mit der Zustimmung der VKW und nur in dem Maße erlaubt, als die aus Sicherheitsgründen geforderten Bodenabstände nicht unterschritten werden.

Straßenbeleuchtungen, Werbetafeln und ähnliches im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung Lindenberg i. Allgäu – Weiler i. Allgäu sind in Abstimmung mit der VKW zulässig.

Im Übrigen ist darauf hingewiesen, dass die mit der Leitungsdienstbarkeit verbundenen Rechte auch auf den im Leitungs-Schutzstreifen verbauten Flächen bestehen bleiben.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf freier Strecke gem. § 33 StVO mit der zuständigen Verkehrsbehörde zu klären.

## 6.18 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.



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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286), 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 17.11.2014 (GVBl. S. 478), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) 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 der Zweckverband "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" des Marktes Scheidegg sowie der Stadt Lindenberg die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 11.03.2015.

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

Den durch den Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen", die 1. Änderung und 1. Erweiterung sowie die 2. Änderung und 2. Erweiterung verursachten Eingriffen wird eine Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche (Ausgleichsfläche 1) befindet sich auf den Fl.-Nrn. 1138/1 und 1261 (Teilfläche) der Gemarkung Lindenberg i. Allgäu. Dem durch die 2. Änderung und 2. Erweiterung verursachten Eingriff wird zusätzlich die Ausgleichsfläche 2 auf den Fl.-Nrn. 2397 und 2398, Gemarkung Scheidegg und die Ausgleichsfläche 3 auf der Fl.-Nr. 396/1 (Teilfläche), Gemarkung Scheidegg, zugeordnet.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 11.03.2015 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" (Fassung vom 03.09.2009, rechtsverbindlich seit 21.09.2009). Die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales

Gewerbegebiet Hauser Wiesen" tritt, soweit Änderungen gegenüber den bisherigen Inhalten des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" (Fassung vom 03.09.2009, rechtsverbindlich seit 21.09.2009) und darauf aufbauenden Änderungen oder Erweiterungen beinhaltet sind, an dessen Stelle. Zusätzliche Inhalte ergänzen die bisherigen Inhalte. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von der Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" erhalten.

Der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" wird die Begründung vom 11.03.2015 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

#### **§4 Ordnungswidrigkeiten**

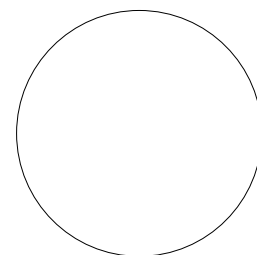
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

#### **§5 In-Kraft-Treten**

Die 2. Änderung und 2. 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).

Scheidegg, den .....

.....  
(der Verbandsvorsitzende)



(Dienstsigel)

## 8.1 Allgemeine Angaben

### 8.1.1 Zusammenfassung

- 8.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

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

- 8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich größtenteils im Nordosten des Gemeindegebietes des Marktes Scheidegg an der Grenze zum Gemeindegebiet der Stadt Lindenberg im Allgäu. Darüber hinaus sind Flächen des südlichen Gemeindegebietes der Stadt Lindenberg im Allgäu von der Planung berührt. Die Marktgemeinde Scheidegg und die Stadt Lindenberg im Allgäu gehören als Verbandsmitglieder dem Zweckverband "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" an. Der Änderungsbereich beinhaltet den gesamten Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen". Der Erweiterungsbereich beinhaltet südlich und nordöstlich an diese rechtsverbindliche Planung anschließende Flächen, die im Verbandsgebiet des Zweckverbandes liegen.

- 8.1.2.2 Der Geltungsbereich wird weiterhin von der 110 kV-Freileitung der Vorarlberger Kraftwerke (VKW) durchzogen.

- 8.1.2.3 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 929 (Teilfläche), 929/3, 929/5, 929/6, 929/7, 1835, 1835/3, 1836/2 (Teilfläche), 1836/3 (Teilfläche), 1837/8, 1838 (Teilfläche), 1838/3, 1838/4, 1838/5. Die Änderung umfasst damit den gesamten Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" (Fassung vom 03.09.2009, rechtsverbindlich seit 21.09.2009).

- 8.1.2.4 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Erweiterung befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 407/3, 409/1, 410/3 (Teilfläche), 410/4, 411/7, 411/8 (Teilfläche), 929 (Teilfläche) und 1838 (Teilfläche). Die Erweiterungsbereiche befinden sich sowohl im nordöstlichen als auch südlichen Anschluss an die rechtsverbindliche Planung.

## 8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

- 8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden bestimmt von dem Talraum des "Mühlbaches" mit Wiesen und Wäldern sowie den südlich der Bundes-Straße 308 gelegenen Moränenwällen.

- 8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich bereits bestehende Erschließungsanlagen des Interkommunalen Gewerbegebietes Hauser Wiesen, die Umspannstation der Vorarlberger Kraftwerke (VKW) samt Zu- und Ableitungen sowie vier umgesetzte Gewerbebauten. Weitere Bauvorhaben wurden bisher noch nicht umgesetzt. Der Bereich wird durch den zentral verlaufenden "Wiesengraben" samt dessen Uferbereichen durchgrünt.
- 8.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Norden hin abfallend. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 5 %. Dabei sind die südlicheren Bereiche steiler ausgeprägt als die nördlichen. Im Bereich der bereits umgesetzten Bauvorhaben wurde das natürliche Gelände bereits angepasst.

## 8.2.2 Erfordernis der Planung

- 8.2.2.1 Die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes dient der Erhöhung der bereits im Bereich der rechtsverbindlichen Planung ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfes für ortsansässige Betriebe und weitere Betriebe zur Sicherung eines ausgewogenen Angebotes an Arbeitsplätzen der im Zweckverband "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" zusammengeschlossenen Gemeinden. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist beim Zweckverband weiterhin eine hohe und konkrete Anfrage zu gewerblichen Baugrundstücken im Bereich des "Interkommunalen Gewerbegebietes" registriert. Der Zweckverband ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt hierfür eine Voraussetzung dar. Die im Gebiet bereits erschlossenen Flächen sind vollständig belegt bzw. bereits vertraglich an Unternehmen vergeben. Ohne die Änderung und Erweiterung eines Bebauungsplanes ist es dem Zweckverband nicht möglich, dieser Nachfrage gerecht zu werden. In den Gemeindegebieten der dem Zweckverband angehörenden Gemeinden gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken könnten. Zudem ist der Bereich der "Hauser Wiesen" bereits gewerblich vorgeprägt, der Bereich wurde bereits im Jahr 2009 mit der rechtsverbindlichen Planung zum "Interkommunalen Gewerbegebiet Hauser Wiesen" überplant. Die Erweiterung dieser bestehenden und bereits erschlossenen Flächen ist eine logische Fortführung und sinnvolle Anbindung an bestehende und geeignete Siedlungsstrukturen. Im Zuge der Änderung soll darüber hinaus eine Anpassung der in der rechtsverbindlichen Planung festgesetzten Erschließungsflächen an den Erweiterungsbedarf und sich geänderte Nachfragen betreffs möglicher Grundstücksgrößen erfolgen. Dem Zweckverband erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## 8.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl

8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde als allgemeiner ländlicher Raum.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
  - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
  - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
  - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
  - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
  - militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
  - in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

- 8.2.3.2 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 III 1/ A III 2/  
A III 3 Bestimmung der Stadt Lindenberg im Allgäu als bevorzugt zu entwickelndes Mittelzentrum im ländlichen Raum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll
  - A III 1/ A III 2/  
A III 3 Bestimmung der Gemeinde Scheidegg im Allgäu als Kleinzentrum im ländlichen Raum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll
- 8.2.3.3 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 20 "Moränenhügel-Land südlich Lindenberg i. Allgäu und Seitentäler der Oberen Argen sowie Höhen nördlich von Gestratz und Moore südlich von Maierhöfen" und das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 21 "Leiblachtal und Hangbereiche westlich Lindenberg i. Allgäu" sind von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellungen dieser Vorbehaltsgebiete verlaufen südwestlich bzw. nordwestlich des überplanten Bereiches.
- 8.2.3.4 Der überplante Bereich befindet sich im Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung (Trinkwasser) WVB Nr. 14. Wesentliches Ziel der Vorbehaltsfläche ist die Vermeidung besonderer Risiken für die öffentliche Wasserversorgung. Das Vorbehaltsgebiet dient der Sicherung erkundeter oder ehemals genutzter Grundwasservorkommen zum Zweck einer möglichen zukünftigen Neuerschließung oder Erweiterung bestehender Anlagen. Derzeit wird dieses Vorkommen jedoch nicht genutzt. Dieses Ziel schließt damit aber die Ausweisung von Gewerbegebieten, die keine Anlagen mit erhöhtem Gefährdungspotenzial durch Wasser gefährdende Stoffe haben, nicht aus.
- 8.2.3.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 8.2.3.6 Der Markt Scheidegg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Gewerbegebiet (GE) mit öffentlichen Grünflächen zur Ortsrandein- und -durchgrünung sowie als Verkehrsflächen dargestellt. Zudem quert den Bereich die Darstellung einer Versorgungsleitung. Zwar stimmen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, jedoch ergeben sich im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes geänderte Ausformungen, die nicht mehr der Parzellenunschärfe unterliegen, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 8.2.3.7 Die Stadt Lindenberg im Allgäu verfügt ebenfalls über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 17.02.1997). Die auf diesem Gemeindegebiet überplanten Flächen werden im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen mit querenden Versorgungsleitungen dargestellt. Da die in der Än-

derung und Erweiterung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Diese erfolgt ebenfalls im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

- 8.2.3.8 Alternativ-Standorte für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen innerhalb des Gemeindegebietes wurden diskutiert und abgewogen. Wie jedoch bereits unter dem Punkt zum Erfordernis der Planung aufgeführt, gibt es in den Gemeinden nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken könnten. Der Bereich ist bereits durch die bestehenden Erschließungsanlagen und Gewerbebauten vorgeprägt und weitestgehend erschlossen. Der Bereich ist verkehrsgünstig an der Bundes-Straße 308 gelegen, weder exponiert, noch greift er in landschaftlich hochwertige Bereiche ein. Im Vergleich zu Einzelvorhaben der Zweckverbandsmitglieder wird zusätzlicher Verkehr in den einzelnen Kommunen vermieden. Zudem soll durch die Planung der Flächenverbrauch auf einen Standort konzentriert und nicht auf mehrere einzelne Standorte verteilt werden, worin auch die Höhe der zulässigen Grundfläche begründet ist. Der Planbereich steht nicht in einem Nutzungskonflikt mit bestehender Wohnbebauung. Dadurch erhalten anzusiedelnde Gewerbebetriebe Planungssicherheit und kaum Einschränkungen in Bezug auf die Ausübung ihres Unternehmens. Das sehr beschränkte Ausmaß der durch die Erweiterung möglichen Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 8.2.3.9 Zu den vorhandenen Flächenpotenzialen in Scheidegg: Südöstlich des Bauhofes sind noch gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan des Marktes Scheidegg ausgewiesen, diese sind aber aufgrund Ihrer Größe und des Flächenzuschnittes nicht für größere Gewerbebetriebe geeignet. Zudem sind die Flächen in Privatbesitz und auch mittelfristig mangels Verkaufsbereitschaft des Eigentümers nicht verfügbar. Weiterhin sind nördlich davon noch im Bereich der gewerblichen Baufläche "GE2" Flächen verfügbar, welche aber reine Erweiterungsflächen der Firma Demmel darstellen und über keine von der Firma Demmel unabhängige Erschließung verfügen. Somit bestehen keine direkt verfügbaren gewerblichen Bauflächen im Gebiet des Marktes Scheidegg, selbst die kurzfristige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken ist mit dem Bestand nicht erfüllbar.
- 8.2.3.10 Zu den vorhandenen Flächenpotenzialen in Lindenberg i. Allgäu: Die angesprochenen, noch verfügbaren gewerblichen Bauflächen befinden sich im Bereich der Ellgasser Straße, in Richtung Weihers. Die städtebaulichen Zielsetzungen für diese Potenzialflächen haben sich aber mittlerweile geändert. Eine Änderung der Potenzialflächen in andere Darstellungen erfolgt im Rahmen der Definition der konkreten städtebaulichen Zielvorstellungen in diesem Bereich. Eine gewerbliche Nutzung in diesen Bereichen ist, auch aufgrund der städtebaulichen Entwicklung in der näheren Umgebung, welche Misch- bzw. Wohnnutzung vorsieht, perspektivisch nicht mehr vorgesehen. Somit bestehen keine direkt verfügbaren gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet, selbst die kurzfristige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken ist mit dem Bestand nicht erfüllbar.

8.2.3.11 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

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

8.2.4.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die planungsrechtlichen, natur- und immissionsschutzfachlichen Belange hingewiesen. Zudem wurden Stellungnahmen hinsichtlich der Wasserver- und -entsorgung des Gebietes sowie der zu berücksichtigenden vorhandenen Versorgungseinrichtungen abgegeben.

8.2.4.2 Der Erörterungs-Termin zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde seitens der Öffentlichkeit nicht wahrgenommen.

8.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, Erweiterungsflächen für das interkommunal angelegte Gewerbegebiet in guter Verkehrslage auszuweisen und damit die anhaltend hohe Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken zu decken. Dadurch sollen Synergieeffekte gegenüber kleinen, auf den Flächen der Gemeinde Scheidegg und der Stadt Lindenberg im Allgäu verteilten gewerblichen Bauflächen genutzt werden. Darüber hinaus soll der Standort weiterhin Betriebe des verarbeitenden, produzierenden Gewerbes aufnehmen können, für die es in der Region sonst kaum geeignete Alternativ-Standorte gibt und diesen auch Planungssicherheit in Bezug auf die Ausübung und etwaige Expansion ihrer Gewerbe bieten.

8.2.4.4 Für das geplante Gewerbegebiet soll erreicht werden, dass es sich im Bereich der Erweiterung in die Landschaft einfügt, ohne als wesentlich beeinträchtigender Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es weiterhin, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen und unter Berücksichtigung des Bestandes, die Voraussetzungen für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen. Hierdurch soll trotz der Neuausweisung von Flächen der Flächenverbrauch minimiert werden.

8.2.4.5 Die Systematik der Änderung und Erweiterung entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in den überplanten Bereichen abschließend.

8.2.4.6 Auch der redaktionelle Aufbau leitet sich weiterhin aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab. Ein Schema-Schnitt zur Topografie und den einzelnen Gebäudetypen wurde erarbeitet und diente als Anschauungs-Hilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen und der Beteiligung der Bürger. Er wird von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden.

8.2.4.7 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ur-



sprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Bereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

### **8.3 Stand vor der Änderung und Erweiterung; Inhalt der Änderung und Erweiterung**

#### **8.3.1 Stand vor der Änderung und Erweiterung**

8.3.1.1 Im Änderungsbereich ist das bislang festgesetzte, eingeschränkte Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>) in zwei, räumlich getrennte Bereiche unterteilt, die sich 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, in dem eine öffentliche Grünfläche mit offenem Bachlauf festgesetzt ist.

8.3.1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Festsetzung von Grundflächenzahlen sowie Wand- und Firsthöhenbeschränkungen über natürlichem Gelände geregelt. Darüber hinaus ist eine abweichende Bauweise mit maximal 75,00 m bzw. maximal 115,00 m festgesetzt. Durch die festgesetzten Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen und der Abstand zur Bundes-Straße 308 verbindlich geregelt.

8.3.1.3 Darüber hinaus wurde der Standort der Umspannstation durch die Festsetzung einer entsprechenden Versorgungsfläche gesichert.

8.3.1.4 Im Bereich der Erweiterung besteht bisher keine rechtsverbindliche Planung. Die Flächen werden landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt.

#### **8.3.2 Inhalt der Änderung und Erweiterung**

8.3.2.1 Für den Bereich der Änderung und Erweiterung ist weiterhin ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>) festgesetzt. Die in den einzelnen Bereichen festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GE<sub>e</sub>) unterscheiden sich ausschließlich hinsichtlich der zulässigen Emissions-Kontingente. Prinzipiell wird durch die Festsetzung der Katalog an Nutzungen eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO zu Grunde gelegt. Lediglich die Art der Betriebe wird bezüglich ihrer Zweckbestimmung eingeschränkt. Durch diese Einschränkung wird für die Art der Betriebe eine verträgliche Vorgabe getroffen.

8.3.2.2 Um auf die unterschiedliche Zulässigkeit an Emissionen Rücksicht zu nehmen, ist eine Zonierung in ein eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (GE<sub>e1</sub>), eine private Verkehrsfläche und eingeschränktes Gewerbegebiet 2 (GE<sub>e2</sub>) eingearbeitet. Werden die nach Tabelle 5.2.3 der DIN 18005-1 ermittelten Abstände vom geplanten Geltungsbereich zu schutzbedürftigen Gebieten nicht eingehalten, muss

in Anwendung von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO in Teilflächen untergliedert werden. Für diese Teilflächen werden die zulässigen Emissionen durch Geräuschkontingente festgesetzt.

Der Abstand des nächstgelegenen Immissionsortes auf Fl.-Nr. 409 zum Rand des Gewerbegebietes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" beträgt ca. 115 m. Dieser Abstand ist deutlich geringer als der nach DIN 18005-1 für die gewerbliche Fläche erforderliche Abstand von 350 m. Eine Unterteilung der gewerblichen Fläche in Teilflächen (GE<sub>e</sub>1, GE<sub>e</sub>2, private Verkehrsfläche) ist somit unerlässlich.

Für die zur Bundes-Straße B 308 nächstgelegenen Teilflächen GE<sub>e</sub>1 und die private Verkehrsfläche werden höhere Emissionskontingente (tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr): 63 dB(A)/m<sup>2</sup>, nachts (22:00 bis 6:00 Uhr): 50 dB(A)/m<sup>2</sup>) festgesetzt als im GE<sub>e</sub>2 (tagsüber: 63 dB(A)/m<sup>2</sup>, nachts: 47 dB(A)/m<sup>2</sup>), welches einen geringeren Abstand zum maßgeblichen Immissionsort aufweist.

#### 8.3.2.3 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden die in der rechtsverbindlichen Planung innerhalb der beiden Zonen bestehenden Veränderungen wie folgt übernommen:

Im den eingeschränkten Gewerbegebieten sind öffentliche Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig. Dies soll Fehlentwicklungen ausschließen. Bei einer generellen Zulässigkeit könnte es auf Grund des optischen Erscheinungsbildes von modernen Tankstellen innerhalb des Umfeldes zu einer erheblichen Störung kommen. Zudem sind Anlagen dieser Art in der Regel mit einer nicht unerheblichen Frequentierung zu den Nachtzeiten verbunden. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebs-Tankstellen. Um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Bebauung sowie der Bebauung innerhalb des Gewerbegebietes zu vermeiden, bleibt die Zulässigkeit der Prüfung im Einzelfall überlassen.

Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 1 u. 3 BauNVO angeführten Nutzungen: Sog. "Betriebsleiterwohnungen" sind aufgrund der Lage des Plangebietes städtebaulich nicht wünschenswert, zudem besteht in den beiden Orten Lindenberg und Scheidegg ein ausreichendes Wohnungsangebot. Auf Grund des stark ländlich geprägten Umfeldes ist ein Einfügen von Vergnügungsstätten nicht vorstellbar.

Darüber hinaus erfolgt für Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Ausschluss bestimmter Arten von Anlagen ("zentrenrelevante Sortimente"), um Fehlentwicklungen hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung in den zentralen Bereichen der planenden Gemeinden zu vermeiden.

#### 8.3.2.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaft eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

An der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,80 wird im gesamten Änderungsbereich weiterhin festgehalten. Gleiche wird auch für den Erweiterungsbereich übernommen. Damit wird den Bauherren ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Nutzung der Grundstücke gewährleistet.

Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über natürlichem Gelände schafft auch im Rahmen der Änderung und Erweiterung einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Lediglich im äußeren südlichen Bereich wurde auf die Festsetzung von First- und Wandhöhen über Normalnull zurückgegriffen, da hier auf Grund der Geländetopografie eine eindeutige Höhendefinition in Bezug auf die Gradienten der geplanten Erschließungsstraße erreicht werden sollte und keine ausschließlich Orientierung am natürlichen Geländeverlauf. Beide Systematiken schließen Fehlentwicklungen aus. Sie sind auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig lesbar. Durch die Festsetzung, dass, sofern zulässige Dachaufbauten oder Dacheinschnitte im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, für die Berechnung der maximalen Wandhöhe die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich ist, wird eindeutig geregelt, dass die Höhe von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten nicht als maßgebliche Wandhöhe herangezogen wird.

- 8.3.2.5 Die bisher festgesetzte abweichende Bauweise von maximal 75,00 m wird für die südlichen Bereiche der Änderung und Erweiterung um eine zweite abweichende Bauweise von maximal 115,00 m ergänzt, um den Bauherren eine größere und bedarfsgerechte Längenentwicklung zu ermöglichen. Im nördlichen Bereich der Änderung und Erweiterung ist weiterhin in einem Teilbereich eine abweichende Bauweise von maximal 75,00 m zulässig. In diesem Bereich sollen sich kleinere Gewerbebetriebe ansiedeln.
- 8.3.2.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind auch im Rahmen der Änderung und Erweiterung so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen.
- 8.3.2.7 Die festgesetzte Haupt-Firstrichtung für die Bestandsgebäude Haus-Nr. 6 und 8 wird übernommen.
- 8.3.2.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt 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. Die im Bereich der Änderung und Erweiterung bestehende 110-kV-Hochspannungs-Freileitung sowie die 4x20-kV-Freileitung jeweils der Vorarlberger Kraftwerke sind von dieser Festsetzung nicht tangiert. Für diese Versorgungsleitungen sind im Bebauungsplan entsprechende Leitungsrechte und Schutzstreifen festgesetzt.
- 8.3.2.9 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz

verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

### **8.3.3 Infrastruktur**

- 8.3.3.1 Die in der rechtsverbindlichen Planung bereits festgesetzten Bereiche für die Umspannstation sowie die Abwasserpumpstation werden unverändert übernommen.
- 8.3.3.2 Leitungsrechte und Schutzstreifen für die bestehenden Freileitungen der Vorarlberger Kraftwerke (VKW) wurden ebenfalls übernommen.

### **8.3.4 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 8.3.4.1 Der Änderungs- und Erweiterungsbereich ist weiterhin über die Einmündung in die Bundesstraße 308 ausreichend an das Verkehrsnetz angebinden. Im Einmündungsbereich in die Bundesstraße 308 ist die Verkehrs-Sicherheit durch Festsetzung von Sichtflächen, angemessenen Ausrundungen sowie Zufahrts-Verbote zu den einzelnen Grundstücken gewährleistet. Entsprechende Festsetzungen wurden aus der rechtsverbindlichen Planung unverändert übernommen.
- 8.3.4.2 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt nunmehr über eine Ringerschließung, die durch die Erschließung im nordöstlichen Erweiterungsbereich geschlossen wird. Auf Grund der Bestands-Situation wurde der Wendekreis im westlichen Bereich der Änderung übernommen. Die Regelquerschnitte der Verkehrsflächen, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiachsige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 8,00 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Lkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.
- 8.3.4.3 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude zur Bundesstraße 308 auf Grund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) ist weiterhin gewahrt.

**9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

**9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

9.1.1.1 Durch die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes wird das zwischen Lindenberg und Scheidegg an der Bundes-Straße B 308 gelegene "Interkommunale Gewerbegebiet Hauser Wiesen" nachverdichtet sowie erweitert.

9.1.1.2 Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Stadtgebietes von Lindenberg im Allgäu unmittelbar an der B 308. Es wird zu großen Teilen bereits gewerblich genutzt. Die umliegenden, neu in Anspruch genommenen Flächen sind noch überwiegend als Grünland ausgebildet. Das Plangebiet wird von Südosten nach Nordwesten von einem im Zuge der Gewerbegebieterschließung geöffneten Graben durchflossen, der weiter nördlich in den Mühlbach mündet. Weiter nördlich schließen bestehendes Gewerbe, weiter nordöstlich und südöstlich kleine Waldflächen an. Darüber hinaus ist das räumliche Umfeld überwiegend von Grünlandnutzung geprägt. Westlich bzw. südwestlich der B 308 prägen Drumlins das Landschaftsbild.

9.1.1.3 Der gewählte Standort ist auf Grund des angrenzenden Gewerbegebietes sowie darin teils geplanter Nachverdichtungen, der geeigneten Verkehrsanbindung durch die B 308 sowie wegen der wenig exponierten Lage und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen geeignet. Naturschutzfachliche Konfliktpotenziale können ausgeräumt werden. Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch grünordnerische und gestalterische Maßnahmen soweit möglich reduziert. Mit der Nachverdichtung und Erweiterung am vorliegenden Standort wird unterbunden, dass gewerbliche Neuausweisungen an weniger oder gar nicht vorbelasteten Standorten verfolgt werden, was auf Grund der allgemein hohen Natur- und Landschaftspotenziale in den Gemeindegebieten mit mutmaßlich stärkeren Konflikten verbunden wäre.

9.1.1.4 Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes dient der Erhöhung der bereits im Bereich der rechtsverbindlichen Planung ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfes für ortsansässige Betriebe und weitere Betriebe zur Sicherung eines ausgewogenen Angebotes an Arbeitsplätzen der im Zweckverband "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" zusammengeschlossenen Gemeinden. Beim Zweckverband sind mehrere konkrete Anfragen zu gewerblichen Baugrundstücken im Bereich des "Interkommunalen Gewerbegebietes" registriert.

- 9.1.1.5 Für die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
- 9.1.1.6 Der durch die 2. Änderung und 2. Erweiterung gegenüber den vorherigen Planungen (Neuaufstellung sowie 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes) extern zusätzlich zu erbringende naturschutzrechtliche Ausgleich von 37.213 m<sup>2</sup> erfolgt auf den Fl.-Nrn. 1138/1 (Teilfläche) der Gemarkung Lindenberg i. Allgäu (Teil der Ausgleichsfläche 1), den Fl.-Nrn. 2397 und 2398 der Gemarkung Scheidegg (Ausgleichsfläche 2) und der Fl.-Nr. 396/1 (Teilfläche) der Gemarkung Scheidegg (Ausgleichsfläche 3).
- 9.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 14,94 ha, davon sind 8,85 ha Gewerbegebiet, 0,51 ha Flächen für Versorgungsanlagen, 1,55 ha Verkehrsflächen, 3,88 ha Grünflächen (inkl. interner Ausgleichsflächen) und 0,15 ha Flächen für die Landwirtschaft. Der Flächenbedarf muss jedoch relativiert werden, da im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes "Hauser Wiesen" bereits Baurecht besteht und dieser Bereich bereits größtenteils auch bebaut ist.

## 9.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

### 9.1.2.1 Regionalplan:

Nach dem Regionalplan der Region Allgäu liegt das Plangebiet anteilig, v.a. der Bereich auf Gemarkung Lindenberg, im Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung (Trinkwasser) WVB Nr. 14 "Scheidegg-Lindenberg" (siehe Karte 2 "Siedlung und Versorgung"). Dem Vorbehaltsgebiet ist bei der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 ROG (Raumordnungsgesetz) besonderes Gewicht beizumessen. Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Kempten steht die gewerbliche Weiterentwicklung in diesem Bereich dem o.g. Ziel nicht entgegen, zwei Messstellen sind jedoch einzurichten.

Verbindliche Darstellungen und Ziele aus der Karte 3 "Natur und Landschaft" sind nicht berührt. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 20 "Moränenhügelland südlich Lindenberg i. Allgäu, Seitentäler der Oberen Argen sowie Höhen nördlich von Gestratz und Moore nördlich von Maierhöfen" beginnt erst westlich bzw. südwestlich der B 308 und ist folglich von der Planung nicht berührt.

Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 8.2.3. "Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl" in der städtebaulichen Begründung).

### 9.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Der Markt Scheidegg sowie die Stadt Lindenberg i. Allgäu verfügen jeweils über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

- Der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Scheidegg wurde hinsichtlich der 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" berichtigt und stellt folglich in entsprechender Abgrenzung Flächen als Gewerbegebiet (GE), Straßen und Grünflächen (mit Gehölzstrukturen) dar.
- Der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Lindenberg i. Allgäu stellt im Wesentlichen landwirtschaftliche Flächen dar. Im nordwestlichen Randbereich (Randbereich des bestehenden Retentionsbeckens) sind Grünflächen – im Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen mit dem Ziel der Ortsrandgestaltung – dargestellt. Nordöstlich angrenzend ist eine nachrichtlich übernommene Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

Durch die nun vorgesehene gewerbliche Nachverdichtung und Erweiterung in dargestellte Grünflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft stimmen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen der gültigen Flächennutzungspläne nicht überein, weswegen deren Änderung erforderlich ist. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

#### 9.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Das nächste Natura 2000-Gebiet befindet sich ca. 750 m nördlich des Plangebietes (FFH-Gebiet "Lindberger Moos", Nr. 8325-301). Dieses ist auf Grund der Entfernung zum geplanten Gewerbegebiet und der Tatsache, dass es sich um ein Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen handelt (heißt es dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die keine wesentlich störenden Luft verunreinigenden Stoffe emittieren), von der Planung nicht berührt. Auch weitere Natura 2000 Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### 9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Im südöstlichen Randbereich des Plangebietes, unmittelbar angrenzend an das bestehende und geplante Gewerbegebiet, befindet sich das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Nasswiese nordwestlich Ried" (Nr. A8425-0067). Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird dieses gesichert. Zudem wird die Nasswiesennutzung auf die südlich angrenzende, einen ähnlichen Feuchtehaushalt aufweisende Grünfläche ausgedehnt. Zwei weitere kartierte Biotope befinden sich nördlich des Plangebietes ("Kleinröhricht und Nasswiese südwestlich Lindenberg", Nr. A8425-0059 und "Saures Flachmoor südwestlich Lindenberg", Nr. A8425-0060), die von der Planung ebenfalls nicht berührt sind. Weitere Schutzgebiete für Natur und Landschaft (z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

- 9.2 **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.2.1 **Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 9.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich um ein vielfältiges Mosaik unterschiedlicher Lebensräume. Von naturschutzfachlich höherer Wertigkeit sind die feuchtegeprägten Lebensräume (Nasswiese, Gräben, Retentionsbereich). Am südöstlichen Randbereich handelt es sich um zweischürige, gedüngte Nasswiese mit diversen Binsen und Seggen. Von Südosten nach Nordwesten wird das Plangebiet von einem im Zuge der Gewerbegebieterschließung geöffneten und naturnah gestalteten Graben durchflossen, der weiter nördlich, im Randbereich des Plangebietes, in den Mühlbach mündet. Der Graben weist unterschiedlich geneigte Böschungen und Flachwasserzonen auf (u.a. mit Klein- und Großröhrichten). Von Osten fließt dem Gewässer ein weiterer, von Gräsern, Hochstauden (überwiegend Mädesüß) und Gehölzen (v.a. Schwarz-Erle sowie Esche und Weide, mitunter eingestreut Weißdorn, Roter Hartriegel und Heckenkirsche) gesäumter Graben zu. Am nördlichen Rand befindet sich das bestehende, extensiv genutzte und von Gräsern (u.a. Röhrichten) und Hochstauden bewachsene Retentionsbecken. Von naturschutzfachlich höherer Wertigkeit sind zudem die alten Eichen entlang der B 308 sowie wenige, über die Wiesen verteilte Gehölze. Zahlreiche Gehölzpflanzungen im Bereich der Grünflächen auf Grundlage der vorherigen Planungen wurden noch nicht umgesetzt.
- Die Wiesen und Weiden des Plangebietes werden intensiv genutzt, d.h. sie sind durch häufige Mahd, Trittbelastung und Düngung vorbelastet und folglich auch von schnitt- und bissresistenten, stickstoffverträglichen Futtergräsern und -kräutern geprägt. In kleinen feuchtegeprägten Senken treten stellenweise vereinzelt Binsen hinzu. Ein Teil des Plangebietes (v.a. der Bereich entlang der B 308) ist durch die gewerblichen Ansiedlungen und die damit verbundenen Versiegelungen (Straßen, Gebäude, Hofflächen) geprägt und damit als Lebensraum von sehr geringer Wertigkeit. Einzig die auf den Baugrundstücken gepflanzten Gehölze und angelegten Versickerungsmulden können mittelfristig von gewisser Bedeutung als Lebensraum sein. Die mit dem gewerblichen Betrieb einhergehenden Störungen und Vorbelastungen (v.a. Lärm, Licht, Bewegungen) führen in Verbindung mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung insgesamt dazu, dass das Plangebiet für störungsempfindliche Tierarten keinen geeigneten Lebensraum darstellt. Auch die B 308 stellt für wandernde, bodengebundene Tierarten eine gewisse Barriere dar.



- Dem Bereich kommt auf Grund der Vorbelastungen zusammenfassend eine geringe bis – auf die einzelnen höherwertigen Strukturen und Elemente zurückzuführende – mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Das Plangebiet befindet sich aus geologischer Sicht in der weiträumigen Jungmoränenlandschaft des Alpenvorlandes. Gemäß den für die bisherigen Planungen vorliegenden Baugrunderkundungen (Indikative Baugrunduntersuchung des geplanten Gewerbegebietes "Hauser Wiesen" des Sachverständigenbüros für Angewandete Geologie & Umwelt Dr. Matthias Lindinger, Weingarten, vom 04.06.2014 und Baugrund- und Gründungsgutachten des Baugrundinstitutes Dr.-Ing. Georg Ulrich, Leutkirch, vom 01.07.2009) bestehen die unbebauten Böden im Plangebiet aus Deck- und Geschiebelehmen mittlerer bis frischer Ausprägung mit einer überlagernden grasbewachsenen Mutterbodenschicht. Unter den Lehmen stehen Schmelzwasserkiese und abschließend die Grundmoräne an. Als Bodentyp sind Parabraunerde-Braunerden, Braunerden und/oder – in feuchteren Senken – Pseudogley anzunehmen.
- In den versiegelten Bereichen (Straßen, Gebäude, Hofflächen) wurden die Böden und deren natürliche Funktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für Kulturpflanzen) bereits zerstört, wohingegen sie in den landwirtschaftlich genutzten Bereichen noch weitgehend intakt sind, wenngleich auch hier durch teilweise Entwässerungsmaßnahmen eingegriffen wurde.
- Hinweise auf Altlasten können derzeit, zumindest im nordöstlichen Randbereich nicht ausgeschlossen werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Lindenberg i. Allgäu stellt hier eine Altlastenverdachtsfläche dar, deren Ausmaße bzw. Abgrenzung derzeit noch nicht gänzlich erkundet wurden. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Deponie. Im Frühjahr 2015 werden diesbezüglich noch Baggerschürfe bzw. Erkundungsbohrungen getätigt. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse werden noch im Umweltbericht ergänzt.
- Dem Schutzgut Boden kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung zu.

### 9.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- 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.
- Im überplanten Bereich befinden sich mehrere Oberflächengewässer. Von Südosten nach Nordwesten wird das Plangebiet von einem im Zuge der Gewerbegebieterschließung geöffneten und naturnah gestalteten Graben durchflossen, der weiter nördlich, im Randbereich des Plangebietes, in den Mühlbach mündet. Von Osten fließt dem Graben ein weiterer Entwässerungsgraben zu. Am nördlichen Rand befindet sich das bestehende, jedoch ohne Dauerstau ausgebildete Retentionsbecken.
- Gemäß den für die bisherigen Planungen vorliegenden Baugrunderkundungen konnte ein zusammenhängender Grundwasseraquifer nicht erschlossen werden. Dieser liegt ca. 28 m unter Geländeoberkante. Einzig Schichtwasser wurde bei einigen der getätigten Bohrungen in Tiefen zwischen 1,45 m und 7,20 m auf wasserstauendem Geschiebemergel angetroffen. Insofern besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.
- Dem Schutzgut Wasser kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung zu.

### 9.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Das bestehende Gewerbegebiet "Hauser Wiesen" wird im Trenn-System entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbandes Rottach zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser wird zu Teilen auf den privaten Baugrundstücken versickert und zu Teilen über das im Norden gelegene Retentionsbecken gedrosselt und vorgereinigt dem Mühlbach zugeleitet. Das Gewerbegebiet ist zudem an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen.

- In den nicht bebauten Bereichen fallen Abwässer nur in Form von Niederschlagswasser an, dass vor Ort versickern bzw. oberflächlich als Hangwasser oder über Drainagen abfließen kann.

#### 9.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt regionalklimatisch im Bereich des mäßig kühlen schwäbischen Alpenvorlandes. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei etwa 6-7°C. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist bedingt durch die Stauwirkung am Alpenrand mit etwa 2.000 mm hoch.
- Gemäß einer im Zuge der Erstüberplanung des Gebiets erstellten lokalklimatische Studie zur belüftungstechnischen Funktion des Planungsgebietes "Hauser Wiesen" (Fassung vom 10.12.2004) bilden sich, wie auch bereits im Landschaftsplan dargestellt, bei ruhigen Hochdruckwetterlagen an den Hängen westlich des Stadtgebietes von Lindenberg und somit auch im Bereich des Plangebietes Kaltluftströme aus, die in die Mulde des Grünzugs am Mühlbach und anschließend dem Gefälle folgend in Richtung des Stadtzentrums von Lindenberg abfließen. Das Plangebiet liegt somit im Kaltluftentstehungsgebiet und Einzugsbereich eines Kaltluftstroms. Die kesselartige Lage der Stadt erfordert es, dass ausreichend Flächen mit einer klimatisch ausgleichenden Funktion für die Siedlungsbereiche freizuhalten sind. Die Studie kam zu dem Ergebnis, dass nach Umsetzung der damals geplanten Bauten, wie es teilweise bereits erfolgt ist, die Reichweite der Strömungsbeeinflussung auf die unmittelbare Umgebung und den Bereich bis max. zum Schulzentrum begrenzt ist und somit die Belüftung des Zentrums von Lindenberg nicht beeinträchtigt wird.
- Die zwischenzeitlich versiegelten Flächen (Gebäude, Hof- und Lagerflächen, Straßen) tragen zu einer verstärkten Aufheizung der Luft bei, die im Plangebiet liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen begünstigen wie bereits oben beschrieben die Entstehung von Kaltluft.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Bundesstraße 308 und dem gewerblichen Betrieb reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Diese halten sich jedoch in einem verträglichen Rahmen, da innerhalb des Gewerbegebietes lediglich Betriebe angesiedelt sind/werden, die keine wesentlich störenden Luft verunreinigenden Stoffe emittieren.
- Auf Grund des oben beschriebenen Sachverhalts kommt dem Bereich eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Der betrachtete Landschaftsraum liegt in der mittelgebirgsartigen, Gehölz- bzw. walddreichen, grünlandgeprägten Kulturlandschaft des Vorderen Bregenzer Waldes. Das Plangebiet befindet sich etwa zwei Kilometer südwestlich des eigentlichen Stadtzentrums von Lindenberg unmittelbar östlich der Bundes-Straße 308. Vom Plangebiet aus besteht ein leichtes Gefälle von etwa 30 m in Richtung Stadtgebiet (von ca. 790 m auf 760 m über NN). Das Plangebiet liegt in leicht nord- bzw. nordwestexponierter Lage innerhalb einer Mulde, die am nördlichen Rand des Plangebietes am Mühlbach ihren Tiefpunkt aufweist. Das landschaftliche Umfeld ist von Grünland, kleinen Waldgebieten und (gewässerbegleitenden) Gehölzstrukturen geprägt. Reliefbedingt hebt sich insbesondere der Wiesendrumlin südwestlich des Plangebietes und der B 308 hervor.
- Der Landschaftsraum ist durch die die Talmulde querende Bundes-Straße 308 und die sich daran anschließende gewerbliche Bebauung sowie die Umspannstation mitsamt den Stromleitungen hinsichtlich seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit deutlich vorbelastet. Am deutlichsten sind die Einsehbarkeit und die Wirkung des Gewerbes auf die umliegende Landschaft von der B 308, von Nordwesten als auch Südosten in die Mulde hineinfahrend. Aber auch aus der Ferne aus Teilgebieten des Stadtgebietes von Lindenberg ist das Gewerbegebiet einsehbar. Die umfangreichen eingrünenden Maßnahmen, die zu einer Milderung dieser nachteiligen Auswirkungen führen, wurden bisher noch nicht umgesetzt (u.a. Ergänzung der Baumreihe entlang der B 308, Anlage von Feldgehölzen im Süden sowie von Einzelbäumen und Gehölzgruppen über die Grünflächen verteilt).
- Dem Bereich kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Der überplante Bereich wird derzeit gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzt. Auf das Plangebiet wirken die Lärmimmissionen des bestehenden Gewerbegebietes "G1" der Stadt Lindenberg im Allgäu und der Bundes-Straße B 308 ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor. Im bestehenden Bebauungsplan ist das Gebiet in zwei eingeschränkte Gewerbegebiete (GE<sub>e1</sub> und GE<sub>e2</sub>) unterteilt. Es sind Festsetzungen hinsichtlich Betrieben, die wesentlich störende Luft verunreinigende Stoffe emittieren, und Regelungen zum Lärmschutz getroffen. Innerhalb des Gewerbegebietes GE<sub>e1</sub> sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die Emissions-Kontingente L<sub>EK</sub> von tagsüber (6:00-22:00 Uhr) 63 dB(A)/m<sup>2</sup> sowie nachts (22:00-

6:00 Uhr) 50 dB(A)/m<sup>2</sup> nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) nicht überschreiten. Innerhalb des Gewerbegebietes GE<sub>e2</sub> sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die Emissions-Kontingente L<sub>EK</sub> von tagsüber (6:00-22:00 Uhr) 63 dB(A)/m<sup>2</sup> sowie nachts (22:00-6:00 Uhr) 47 dB(A)/m<sup>2</sup> nach DIN 45691 nicht überschreiten.

- Die bestehende gewerbliche Nutzung wirkt sich beeinträchtigend auf die Erholungsfunktion der Landschaft aus. Vor allem von dem unmittelbar südlich verlaufenden ausgewiesenen Wanderweg und der westlich der B 308 verlaufenden Langlaufloipe wird das Gewerbegebiet als störend im landschaftlichen Umfeld wahrgenommen. Innerhalb des Plangebietes selbst verlaufen hingegen keine ausgewiesenen Wege oder Routen.

#### 9.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Es befinden sich keine Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

#### 9.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Im bestehenden Gewerbegebiet "Hauser Wiesen" wurden bereits auf den Dächern mehrerer gewerblicher Bauten Photovoltaikanlagen errichtet.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.210–1.224 kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750-1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der nur geringfügigen Nordwest-Hanglage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie sehr gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

#### 9.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

### 9.2.2 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

#### 9.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Mit der zusätzlich ermöglichten Bebauung geht ein Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen einher. Die Zerstörung intensiv genutzter Wiesen, die sich für wertgebende Arten allenfalls als Teil-Nahrungshabitat eignen, stellt einen eher geringen Eingriff in das Schutzgut dar. Einen

stärkeren Eingriff bedingt die erforderliche Beseitigung des seitlichen Entwässerungsgrabens mit begleitender Ufervegetation, wenngleich der Graben nur von kurzer Länge ist und somit nicht die klassische Bedeutung von Fließgewässern aufweist, als lineares Biotopverbundelement zu fungieren. Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind erforderliche Gehölzrodungen im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu tätigen. Weitere naturschutzrechtliche Eingriffe entstehen insbesondere durch die Überplanung festgesetzter, bisher jedoch noch nicht umgesetzter Ausgleichs- und Grünflächen mit Pflanzgeboten.

- Durch folgende Maßnahmen können weitere Eingriffe in das Schutzgut vermieden bzw. minimiert, dadurch das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert und die Vielfalt an Arten und Lebensräumen im Plangebiet erhalten werden: Die Baumreihe an der Bundes-Straße 308, der Retentionsbereich im Norden samt Umfeld sowie der Gewässerkorridor werden mit Ausnahme einer erforderlichen Gewässerquerung erhalten und zusätzlich durch Gehölzpflanzungen und weitere Extensivierung des Grünlandes naturschutzfachlich aufgewertet. Im südöstlichen Bereich wird die (biotopkartierte) Nasswiese in ihrem Bestand gesichert und durch entsprechende Pflegemaßnahmen auf die angrenzende Fläche ausgedehnt. Durch die Anlage von standortheimischen Strauchgruppen, Feldgehölzen und Hecken werden im Südosten und Nordosten, im Übergang zur freien Landschaft, weitere naturschutzfachlich sinnvolle (Ausgleichs-)Maßnahmen umgesetzt. In Verbindung mit den Pflanzgeboten für die privaten Baugrundstücke wird ein Grünraumkonzept geschaffen, das Barrieren für wandernde Tierarten weitgehend vermeiden soll. Um die Ausgleichsfläche/-maßnahme 2 vor Störeinflüssen durch den angrenzenden Parkplatz (z.B. durch Schneeablagerungen) zu schützen, ist entlang von diesem eine dichte dornenreiche Hecke zu pflanzen.
- Durch die Zerstörung von Lebensräumen sowie die Überplanung bisher festgesetzter interner Ausgleichsflächen verbleibt ein erheblicher Eingriff, der extern zu kompensieren ist.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Grünland sowie eines gehölzbegleitenden Grabens	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen, geringe Einschränkung von Wanderbewegungen	– –
Anlage von Grünflächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Kunden- und Betriebsverkehr, Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–

### 9.2.2.2 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen in den Erweiterungsbereichen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der Hanglage kommt es, vor allem im südlichen Bereich zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden, da sie ihre natürlichen Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) nicht mehr wahrnehmen können. D.h. die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Kulturpflanzen dienen, bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr und können eintreffendes Niederschlagswasser nicht mehr filtern und zurückhalten. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, sind der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke hoch (Größe der hinzukommenden Bauflächen (Gewerbegebiete + Verkehrsflächen: 4,06 ha; GRZ von 0,80).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die (geringe) Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um Boden und Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Die Belange bezüglich der Altlastenverdachtsfläche werden nach Durchführung der Baggerschürfe bzw. Erkundungsbohrungen und der dabei gewonnenen Erkenntnisse im Umweltbericht ergänzt.
- Auf Grund der großflächigen Versiegelungsmöglichkeiten verbleibt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut, der zu kompensieren ist.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–

Bodenabbau, -aufschüttungen und Boden-transport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	--
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Boden-Funktionen gehen verloren	--
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	--
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	–

### 9.2.2.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Im Zuge der weiteren Erschließung des Gewerbegebiets wird der Seitengraben im nordöstlichen Plangebiet beseitigt. Aus Sicht des Gewässerschutzes stellt dies prinzipiell einen Eingriff dar. Da es sich jedoch um ein anthropogen angelegtes Gewässer handelt, welches der Entwässerung der angrenzenden Grünlandflächen dient, die nun ebenfalls weitgehend baulich überplant werden, handelt es sich um einen verträglichen Eingriff in das Schutzgut. Der zentral verlaufende größere Graben wird mit Ausnahme einer für die Erschließung erforderliche Überführung erhalten und weiterhin naturnah entwickelt.
- Auch die Eingriffe in den lokalen Wasserkreislauf können aus folgenden Gründen als verträglich eingestuft werden: Die Böden weisen bereits im Bestand nur eine sehr geringe Versickerungsfähigkeit auf, was bedeutet, dass bereits im Bestand ein Großteil der Flächen oberflächlich (z.B. über Hangwasser) oder unterirdisch über Schichtwasser oder Drainagen in Richtung des natürlichen Vorfluters, dem Mühlbach, abgeleitet wird. Da das Entwässerungskonzept wie bei den bisherigen Planungen weiterhin vorsieht, unbelastetes Oberflächenwasser zu versickern bzw. in den Retentionsbereich und somit in den Vorfluter abzuleiten, gestaltet sich der Eingriff in den Wasserkreislauf als verträglich. Auch Eingriffe in das Grundwasser können auf Grund des hohen Grundwasserflurabstandes von etwa 28 m vermieden werden, wodurch auch den regionalplanerischen Belangen, den überplanten Bereich für die Wasserversorgung (Trinkwasser) zu sichern, Rechnung getragen werden kann.
- Zur weiteren Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Großflächige Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden zudem ausgeschlossen, um Schicht- und Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen.
- Insofern bewirkt die Planung nur einen geringen Eingriff in das Schutzgut.



Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, zusätzlich reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	–
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

#### 9.2.2.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des Abwasserverbandes Rotlach zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird soweit möglich direkt auf den jeweiligen Grundstücken über die belebte Bodenzone versickert. Dort nicht versickerbares Niederschlagswasser sowie auf den Straßenflächen anfallendes Niederschlagswasser werden dem im Norden gelegenen Retentionsbecken zugeführt und von dort aus gedrosselt und vorgereinigt dem Mühlbach zugeleitet.
- Das Gewerbegebiet wird zudem an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen.

#### 9.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird in den Erweiterungsbereichen unterbunden. Auf Grund der Erkenntnisse aus den bisherigen klimatischen Untersuchungen ist nicht zu erwarten, dass die Reichweite der Strömungsbeeinflussung sich bis auf das Zentrum von Lindenberg auswirken wird, da auch der Einfluss der bisherigen Planung auf Kaltluftbildung und -strömung von begrenzter räumlicher Ausdehnung war. Die eigentliche Mühlbachaue als zentrale Leitbahn für den Kaltluftabfluss sowie weitere im großen Umfang verbleibende Freiflächen im Umfeld des Plangebietes lassen dies erwarten.

- Da das geplante Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die keine wesentlich störenden Luft verunreinigenden Stoffe emittieren, ist auch keine nennenswerte Verschlechterung der Luftqualität, insbesondere im Stadtzentrum, durch Schadstoff-Emissionen zu erwarten. Der überplante Bereich erfährt räumlich stark begrenzt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität durch die zusätzlichen Schadstoff-Emissionen aus dem betrieblichen Verkehr.
- Erhebliche lokalklimatische Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten, weswegen der Eingriff in das Schutzgut, auch in Verbindung mit den zahlreichen vorgesehenen Gehölzpflanzungen, als verträglich eingestuft werden kann.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Lärm, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Einschränkung der Kaltluftbildung und des -abflusses, jedoch nicht in einem siedlungsrelevanten Maß	–
<b>betriebsbedingt</b>		
Betrieblicher Verkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, geringfügige Schadstoffemissionen aus Gewerbebetrieben	–

#### 9.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die Erweiterungen des Gewerbegebietes Richtung Süden und Nordosten sowie die der Nachverdichtung dienenden Erweiterungen im Bereich der Gewerbegebietszufahrt bergen ein Konfliktpotenzial hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Von Nordwesten von der B 308 zufahrend ist durch den Wegfall einer festgesetzten Grünfläche mit Pflanzgeboten eine Einbindung des Gewerbegebietes nicht mehr wie im bisherigen Umfang möglich. Durch die bestehenden Ufergehölze am Mühlbach sowie die bestehende noch zu ergänzende Baumreihe entlang der B 308 sind jedoch weiterhin eingrünende Strukturen gegeben.
- Im südlichen Bereich wird das Gewerbe in eine festgesetzte, der Eingrünung dienende Ausgleichsfläche in ansteigender Hanglage ausgedehnt. Durch eine entsprechende Höhenbeschränkung wird sichergestellt, dass die/das zu errichtende Gebäude auf diesem Grundstück nicht höher hinausragen wird als das bisher schon zulässige, nördlich angrenzende (siehe Geländeschnitt in der Fassung vom 18.12.2014). Die oberhalb, zur freien Landschaft hin anschließende, weiterhin verbleibende Ausgleichsfläche, auf der dichte Feldgehölze zu entwickeln sind, weist immer noch eine Mindestbreite von 14 m auf. Am äußersten südlichen Rand, der

- von der B 308 von Süden kommend besonders prägen wird, ist die Ausgleichsfläche weiterhin von flächiger Ausprägung. Hierdurch kann eine angemessene Einbindung des geplanten Gewerbes in diesem Bereich in die Landschaft erzielt werden und ein Stück weit auch die landschaftsprägende Wirkung des weiter südöstlich gelegenen Drumlins gewürdigt werden.
- Der größte Erweiterungsbereich dehnt das Gewerbe Richtung Norden und Osten in die Landschaft aus. Auch dieser Bereich wird von der B 308 bzw. von Westen (so auch von dem Wanderweg) aus teilweise einsehbar sein, auf Grund des vorgelagert bestehenden Gewerbes jedoch nicht in dem Maße wie die zuvor genannten Erweiterungsbereiche. Dieser Erweiterungsbereich überprägt das Landschaftsbild vor allem in östlicher Richtung. Weitreichendere Blickbezüge werden zu großen Teilen jedoch durch die beiden Waldflächen nordöstlich und südöstlich des Gewerbegebietes unterbunden und beschränken sich somit auf den Bereich des benachbarten landwirtschaftlichen Anwesens sowie aus weiterer Ferne, auf exponiert in Hanglage liegende Siedlungsbereiche des Stadtgebietes von Lindenberg. Um den Auswirkungen auf das Landschaftsbild auch in diese Richtung Rechnung zu tragen, wird im Osten um das Gewerbegebiet ein 3 m breiter Grünstreifen, auf der eine Hecke entwickelt werden soll, festgesetzt.
  - Für alle Gehölzpflanzungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft werden standortheimische Arten verwendet, um die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, Hecken aus Nadelgehölzen ausgeschlossen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um die privaten Grünflächen sowie die Wohn- und Nutzgärten möglichst naturnah zu gestalten.
  - Der Eingriff kann in Verbindung mit den weiterhin festgesetzten, umfangreichen internen Ausgleichsmaßnahmen zur Eingrünung sowie den festgelegten Höhenbeschränkungen als vertraglich eingestuft werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ausdehnung des Gewerbes in die freie Landschaft	– –
Anlage von Feldgehölzen, Hecken; Baumgruppen und -reihen im Übergang zur freien Landschaft	Einbindung des Gewerbes in die umliegende Landschaft in Abhängigkeit von der Einsehbarkeit	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

### 9.2.2.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen für den Landwirt verloren. Die ausgewiesenen Wanderwege sowie die Langlaufloipe liegen außerhalb des Plangebietes und bleiben daher unverändert erhalten. Jedoch wird das weiter wachsende Gewerbegebiet von Erholungssuchenden als störend im landschaftlichen Umfeld wahrgenommen. Dies kann durch die umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen abgemildert werden.
- Durch die geplante Bebauungsplanänderung und -erweiterung 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 und die innerhalb des Plangebietes gelegene Umspannstation gehen bei der Berechnung der Emissionskontingente als Vorbelastung mit ein und erhalten 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 11.03.2015 wird eine Aufteilung des Gebietes in drei Zonen GEe1 (45.932 m<sup>2</sup>), GEe2 (43.391 m<sup>2</sup>) und eine private Verkehrsfläche (2.819 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 (GEe1) und der privaten Verkehrsfläche höhere Emissionskontingente (50 dB(A)/m<sup>2</sup>) als der östlichen Teilfläche (GEe2) (47 dB(A)/m<sup>2</sup>) zugeordnet. Durch die Bebauungsplanänderung und -erweiterung nehmen die Geräuscheinwirkungen auf den maßgeblichen Einwirkort tags um 3,7 dB(A) und während der Nachtzeit um 2,9 dB(A) zu. Der maximal zulässige Planwert nach DIN 45691 an diesem Einwirkort wird weiterhin deutlich zwischen 6,3 dB(A) und 8,2 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.

- Da auch für die gewerblichen Erweiterungsbereiche die Regelung gilt, dass sie vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die keine wesentlich störenden Luft verunreinigenden Stoffe emittieren, dienen, kann eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen, insbesondere durch Lärm, und eine verschlechterte Luftqualität, ausgeschlossen werden.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze	++
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm	–

#### 9.2.2.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten unverzüglich zu benachrichtigen.

#### 9.2.2.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Auf Grund der jährlichen Globalstrahlung und Sonnenscheindauer sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie sehr gut. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von Fotovoltaikanlagen und Solarmodulen durch entsprechende Festsetzungen.
- Der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes bedarf einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

9.2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

**9.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

9.2.3.1 Bei Nicht-Durchführung der Planung sind im Änderungsbereich auf Grundlage des durch die rechtsverbindliche Planung geschaffenen Baurechts weitere Eingriffe in derzeit intensiv genutzte Wiesen mit den damit verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglich. Gegenüber der aktuellen Planung verbleiben jedoch in größerem Umfang Grün- und Ausgleichsflächen, die hinsichtlich der Pflanzgebote und Pflegemaßnahmen noch umzusetzen sind.

9.2.3.2 Im Erweiterungsbereich bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort erhalten, in Verbindung mit dem Seitengraben auch als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Vorhaben in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Der Erweiterungsbereich wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben gegenüber den Auswirkungen durch die rechtsverbindliche Planung unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind im Erweiterungsbereich keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

9.2.3.3 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Grünlandumbruch zum Maisanbau), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs des Zweckverbandes; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

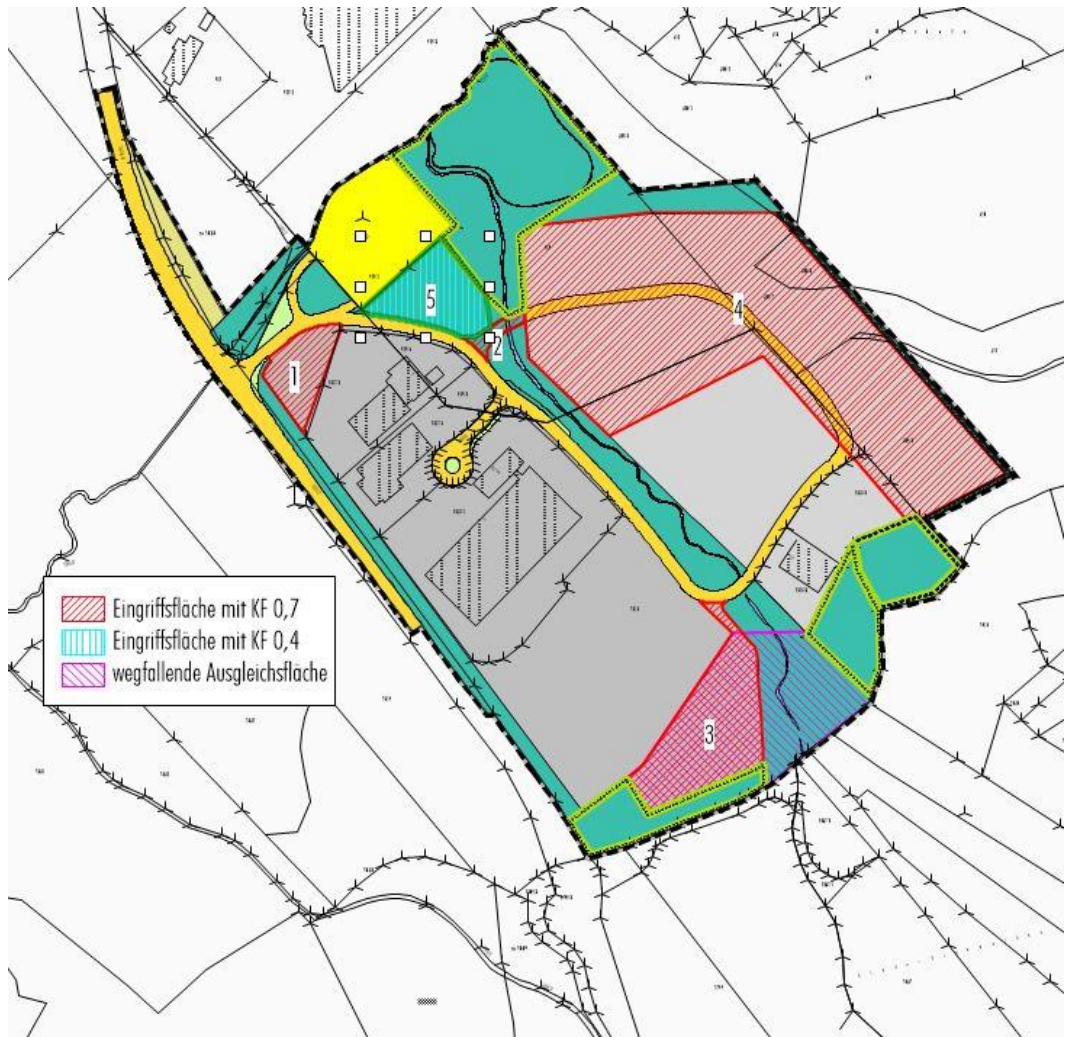
- 9.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**
- 9.2.4.1 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 1.1 und 1.2 (Art und Maß der baulichen Nutzung) sind hiervon betroffen. Es handelt sich um ein Gewerbegebiet mit hohem Versiegelungsgrad. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 9.2.4.2 Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist im vorliegenden Planungsfall folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des überplanten Bereiches ist zu unterscheiden zwischen dem Bereich der rechtsverbindlichen 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" und dem Bereich, der erstmalig überplant wird. Für den Bereich, in dem die vorliegende Planung die rechtsverbindliche Planung überlagert, ist zur Bewertung des Eingriffs der planungsrechtliche Bestand der zukünftigen Planung und der damit verbundenen Eingriffsmöglichkeiten gegenüberzustellen. Das heißt, wo jetzt bereits Baurecht besteht und dieses zukünftig weiterhin unverändert gilt, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Ein Ausgleichsbedarf entsteht dort, wo neue Eingriffsmöglichkeiten geschaffen werden. Im vorliegenden Planungsfall geschieht dies durch die Überplanung von Grünflächen mit Gewerbe- und Verkehrsflächen (zur Nachverdichtung sowie zur Erschließung des nun folgenden Bauabschnittes). Gleichzeitig entfallen teilweise in der rechtsverbindlichen Planung festgesetzte, jedoch noch nicht umgesetzte interne Ausgleichsflächen durch bauliche Überplanung bzw. Funktionsverlust. Diese sind 1:1 an anderer Stelle zu ersetzen. Das heißt, interne Ausgleichsflächen, die baulich überplant werden, sind zum einen als Eingriffsflächen zu bewerten (hier wird der faktische Bestand der Wiese angesetzt) und zusätzlich 1:1 an anderer Stelle zu ersetzen. Die (bauliche) Erstüberplanung von im Außenbereich gelegenen Flächen (Bereich der 2. Erweiterung) führt ebenfalls zu einem Eingriff, der zu kompensieren ist.
- 9.2.4.3 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt (hierbei werden lediglich die Flächen aufgeführt, die baulich erstmalig überplant werden und im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu betrachten sind, s.o.):
- 9.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um Wiesen und Weiden in Randlage zum bestehenden Gewerbegebiet (der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht über die Grünflächen verteilte Gehölzstrukturen vor). Im Erweiterungsbereich im Norden verläuft ein Entwässerungsgraben mit begleitenden Gehölzstrukturen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zwischen Liste 1a, oberer Wert und Liste 1b, unterer Wert.

- 9.2.4.5 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 9.2.4.6 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser bzw. um Flächen ohne Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 9.2.4.7 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um eine Fläche im Bereich kleinklimatisch wirksamer Luftaustauschbahnen, jedoch ohne entscheidende Siedlungsrelevanz. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 9.2.4.8 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um Wiesenflächen mit eingestreuten höherwertigen Strukturen und Elementen im Randbereich eines Gewerbegebietes. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 9.2.4.9 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II).
- 9.2.4.10 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35 (im Durchschnitt).
- 9.2.4.11 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Ausgestaltung eines Konzeptes mit vernetzenden Grünstrukturen zur Vermeidung/Minimierung von Barrieren und Förderung von Wechselbeziehungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Eingrünung des Gewerbegebietes durch Grünflächen mit Gehölzpflanzungen in Form von Einzelbäumen, Gehölzgruppen, Hecken und größeren Feldgehölzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
  - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)



- Begrenzung der Gebäudemassen und in Abhängigkeit von Lage und Topographie der Gebäudehöhen (Schutzgut Landschaftsbild)
- Schutz von Boden und Grundwasser vor Verunreinigungen durch Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

9.2.4.12 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen externen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich für die Bereiche, in denen Gewerbegebiets- und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden, ein Kompensationsfaktor von 0,7 (Feld A I, oberer Wert bis Feld A II, unterer Wert). Bei einer Eingriffsfläche von 37.845 m<sup>2</sup> ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 26.491 m<sup>2</sup>. Für die geplante private Verkehrsfläche ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,4 (Feld A I, unterer Wert). Dies begründet sich aus der Lage unterhalb der 110-kV-Freileitung sowie der Tatsache, dass in diesem Bereich keine Hochbauten entstehen werden und die Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise gestaltet werden. Bei einer Eingriffsfläche von 2.819 m<sup>2</sup> ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 1.128 m<sup>2</sup>. Zusätzlich sind die im Zuge der 2. Änderung und 2. Erweiterung intern wegfallenden Ausgleichsflächen/-maßnahmen in einer Größenordnung von 9.594 m<sup>2</sup> 1:1 zu ersetzen. Das heißt mit der vorliegenden Planung entsteht ein Ausgleichsbedarf von 36.085 m<sup>2</sup>, der extern zu kompensieren ist. Aus dem folgenden Plan wird ersichtlich, in welchen Bereichen baubedingt neue Eingriffe entstehen und in welchen Bereichen bisher festgesetzte interne Ausgleichsflächen durch Überbauung bzw. Funktionsverlust entfallen werden.



In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Fläche 1: Festgesetzte Grünfläche mit noch anzulegenden Gehölzstrukturen/Planung GE	AI-AII	0,7	1.837	1.286
Fläche 2: Festgesetzte Grünfläche mit naturnahem Graben/Planung Verkehrsfläche	AI-AII	0,7	356	249
Fläche 3: Festgesetzte Grünfläche in leicht exponierter Hanglage/Planung GE	AI-AII	0,7	5.430	3.801
Fläche 4: Festgesetzte Grünfläche mit noch anzulegender Baumreihe (bisherige	AI	0,7	30.222	21.155

Planung); im Bestand gehölzbegleitender Graben sowie Grünland/Planung GE und Verkehrsfläche

Fläche 5: Festgesetzte Grünfläche unterhalb der 110-kV-Freileitung (bisherige Planung)/Planung private Verkehrsfläche	AI-AII	0,4	2.819	1.128
Entfallende Ausgleichsflächen	-	1,0	9.594	9.594
<b>Summe</b>			<b>40.664</b>	<b>37.213</b>

- 9.2.4.13 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhangs Teil C des o.g. Leitfadens. Dem Bebauungsplan werden zusätzlich zu den internen Ausgleichsflächen/-maßnahmen drei weitere Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet. Die Ausgleichsfläche 1 befindet sich auf den Fl.-Nrn. 1138/1 und 1261 (Teilfläche) der Gemarkung Lindenberg i. Allgäu, die Ausgleichsfläche 2 auf den Fl.-Nrn. 2397 und 2398, die Ausgleichsfläche 3 auf der Fl.-Nr. 396/1 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Scheidegg.
- 9.2.4.14 Von der externen Ausgleichsfläche 1, die sich südöstlich des Weilers Manzen befindet, besteht noch eine Restfläche von 967 m<sup>2</sup>, die noch nicht verbucht wurde und nun dem vorliegenden Eingriff zugeordnet wird. Für die Ausgleichsfläche wird derzeit in Anlehnung an die in der Zuordnungsfestsetzung getroffenen Maßnahmen ein detailliertes Ausführungskonzept von Herrn Landschaftsarchitekt Woll, Hergatz, erarbeitet. Dieses beinhaltet extensive Mähweidennutzung, die Entwicklung von Hochstaudenfluren (durch Überrieselung), die Anlage von Kleingewässern mit Röhrichten und Hochstauden, die Wiederherstellung von Streuwiesen sowie die stellenweise Aufweitung des Manzenbaches.
- 9.2.4.15 Die Ausgleichsfläche 2 befindet sich im westlichen Gemeindegebiet von Scheidegg, innerhalb des 170 ha großen Naturschutzgebietes "Rohrachschlucht" (Nr. 424.01), das gleichzeitig auch als FFH-Gebiet "Naturschutzgebiet 'Rohrachschlucht'" (Nr. 8424-302) dem europarechtlichen Schutz unterliegt. Bei dem Schutzgebiet handelt sich um einen tief in die Molasse eingegrabenen, vom Rickenbach durchflossenen Tobel. Die umliegenden (Steil-)Hanglagen sind überwiegend durch naturnahe, krautreiche Schluchtwälder bestockt und weisen stellenweise Anrisse, Rutschungen und eine Vielzahl von Quellaustritten auf. Das dadurch entstandene Mosaik aus naturnahen, teils dynamischen Lebensräumen ist aus naturschutzfachlicher Sicht von besonderer Bedeutung. So finden z.B. alle in der Region vorkommenden Spechtarten in diesen überwiegend alten, naturnahen und störungsfreien Wäldern ihren Lebensraum. Den meist bewaldeten Tobeln im Westallgäuer Hügel-land kommt für den Biotopverbund eine entscheidende Bedeutung zu. Die enormen naturschutzfachlichen Potentiale der Rohrachschlucht, die eine lineare und dennoch flächige Ausdehnung aufweist, weiter zu fördern, bietet sich daher als Naturschutzstrategie besonders an.

Die für den Ausgleich herangezogenen Flächen auf den Fl.-Nrn. 2397 und 2398 liegen am südlichen Rand des Schutzgebietes in überwiegend nordwestexponierter Hanglage, unmittelbar östlich des österreichischen Staatsgebietes. Sie weisen eine Flächengröße von 8,525 ha auf (Fl.-Nr. 2397: 6,545 ha; Fl.-Nr. 2398: 1,980 ha). Aus geologischer Sicht wechseln sich hier mäßig steile bis steile, bewaldete Hanglagen aus Süßwassermolasse mit ausstreichenden Konglomeratbänken ab. Wegen wiederholter bis heute andauernder Hangrutschungen im Holozän haben sich weiter südlich Hangrutschmassen als geologische Schicht entwickelt.

Gemäß den Erkenntnissen aus den Untersuchungen zur Erarbeitung des Managementplans für das FFH-Gebiet handelt es sich hierbei größtenteils um einen Waldmeister-Buchenwald (montan), der im FFH-Gebiet den Erhaltungszustand B+ aufweist. Während bei der Fl.-Nr. 2397 bereits seit Jahrzehnten keine forstwirtschaftliche Nutzung mehr erfolgte (mutmaßlich seit Ende des 2. Weltkriegs), erfolgte im Bereich der Fl.-Nr. 2397 vor kurzem noch eine forstwirtschaftliche Nutzung (teilweise Fichtenentnahme im Bereich eines etwa 1 ha großen Plateaus mit einer mobilen Seilbahn). Gemäß der Verordnung über das Naturschutzgebiet sind das Plentern und der Femelhieb als forstwirtschaftliche Nutzung zulässig. Das Auflichten im Bereich dieses Plateaus bietet die Chancen einer artenreichen Naturverjüngung und erhöht gegenüber dem zuvor hohen Fichtenanteil die Strukturvielfalt im Bereich der Ausgleichsfläche. Hervorzuheben bei der Ausgleichsfläche ist die oben bereits beschriebene wechselnde Abfolge von mehr oder weniger steilen Hanglagen mit steilen Felswänden, der überdurchschnittlich hohe Totholzanteil, die Dynamik, die von den teils steilen Hanglagen und den damit verbundenen Rutschungen ausgeht und so u.a. auch die Ansiedlung des Frauenschuhs förderte, sowie die Vielzahl an Gehölzarten (darunter die relativ häufig, auch in alter Ausprägung vertretene Eibe) und die reichhaltige Krautflora.

- 9.2.4.16 Die etwa 8,5 ha Flächen werden zur weiteren Entwicklung des Waldmeister-Buchenwaldes (montan) mit dem Ziel des Prozessschutzes aus jeglicher, insbesondere forstwirtschaftlicher Nutzung genommen. Ausnahmen sind nur in Sonderfällen und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Naturschutz, Forst) zulässig (z.B. bei Gefahr von Käferbefall angrenzender, forstwirtschaftlich genutzter Flurstücke). Die Maßnahmen begünstigen neben dem Schutz und der Erhaltung dieser Lebensräume insbesondere auch deren weitere naturschutzfachliche Entwicklung. Der Totholzanteil wird sich weiter erhöhen, Störungen durch forstwirtschaftliche Nutzung werden zukünftig unterbleiben. Mittelfristig kann für den Lebensraumtyp Waldmeister-Buchenwald (montan) so mutmaßlich der Erhaltungszustand A erreicht werden. Da die Flächen bereits im Bestand sehr hochwertig sind, ist bezüglich des Ausgleichs eine Aufwertung mit Faktor 1 nicht möglich. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird der Aufwertungsfaktor auf 0,4 festgelegt. Der Faktor begründet sich neben dem oben beschriebenen Prozessschutz auch aus der herausragenden Bedeutung des Gebietes für den Biotopverbund und seltene Arten sowie der Störungsfreiheit des Gebietes (auf Grund der Steilheit des Areals verlaufen hier keine Wege für die Erholung). Die Marktgemeinde Scheidegg beabsichtigt, zukünftig weitere Flächen im Umfeld der Ausgleichsfläche dauerhaft zu sichern und zu entwickeln.

9.2.4.17 Die Ausgleichsfläche 3 befindet sich südwestlich des Hauptortes von Scheidegg auf der Fl.-Nr. 396/1 (Teilfläche), die südwestlich des Kurhauses und des angrenzend daran geplanten Hotels "Bergers Alpenblick" liegt. Auf dem Flurstück ist auf einer 3.277 m<sup>2</sup> großen Teilfläche wie auch auf einer 2.524 m<sup>2</sup> großen Teilfläche der nordöstlich anschließenden Fl.-Nr. 397 der externe Ausgleich für das Hotel geplant (Anlage eines Streuobstbestandes und einer Hecke, Extensivierung von Grünland zur Entwicklung eines Streuwiesen ähnlichen Biotoptypes). Die Fl.-Nr. 396/1 ist im Bestand anteilig von intensiv genutzter, artenarmer Wiese sowie von einer in ihrer Nutzung aufgelassenen und daher verbuschten Streuwiese (Teilfläche des Biotops Nr. A8425-0030 "Flachmoorkomplex am Scheibenbach südlich Scheidegg") geprägt. Unmittelbar westlich grenzt ein vorwiegend von Fichte geprägter Waldbestand, im Süden der Scheibenbach an.

Die Gemeinde beabsichtigt die verbleibenden Restflächen des Flurstücks in einer Größenordnung von 18.662 m<sup>2</sup> einer ökologischen Aufwertung zuzuführen.

Folgende Maßnahmen, die inkl. des Aufwertungspotenzials im Frühjahr 2015 im Rahmen einer detaillierteren Bestandserhebung noch verfeinert werden sollen, sind hier grundsätzlich geplant:

- Extensivierung des Grünlands
- Wiederaufnahme der Streuwiesennutzung
- Entwicklung bestehender Gehölzstrukturen
- Anlage eines naturnah gestalteten Waldmantels

Die Maßnahmen werden eine Aufwertung ergeben, die größer als der benötigte Ausgleichsbedarf für die 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes ist. Dieser noch zu ermittelnde Überschuss soll der Marktgemeinde Scheidegg gutgeschrieben werden.

#### 9.2.4.18 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche 1 bei Manzen (Flächenanteil: 967 m <sup>2</sup> )	extern	mäßig intensiv genutztes Grünland; brachliegende Streuwiese, überwiegend naturnaher Bachlauf	extensive Mähweidennutzung; Entwicklung von Hochstaudenfluren; Anlage von Kleingewässern; Wiederaufnahme der Streuwiesennutzung; stellenweise Aufweitung des Bachlaufs	967
Ausgleichsfläche 2 im Rohrach (Flächengröße: 85.250 m <sup>2</sup> )	extern	Waldmeister-Buchenwald (montan) in unterschiedlicher Altersausprägung	Nutzungsaufgabe mit dem Ziel des Prozessschutzes (Aufwertungsfaktor von 0,4)	34.100
Ausgleichsfläche 3 beim Kurhaus Scheidegg (Flächengröße: 4.592 m <sup>2</sup> )	extern	mäßig intensiv genutztes Grünland am Waldrand; brachliegende Streuwiese	extensive Wiesennutzung; Wiederaufnahme der Streuwiesennutzung; Anlage eines naturnahen	2.146 (Überschuss wird noch geklärt)

Summe

37.213

9.2.4.19 Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt. Der noch exakt zu ermittelnde Überschuss aus der Ausgleichsmaßnahme 3 wird der Marktgemeinde Scheidegg gutgeschrieben. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

## 9.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.5.1 Der gewählte Standort ist auf Grund des angrenzenden Gewerbegebietes sowie darin teils geplanter Nachverdichtungen, der geeigneten Verkehrsanbindung durch die B 308 sowie wegen der wenig exponierten Lage und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen geeignet. Naturschutzfachliche Konfliktpotenziale können ausgeräumt werden. Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch grünordnerische und gestalterische Maßnahmen soweit möglich reduziert. Mit der Nachverdichtung und Erweiterung am vorliegenden Standort wird unterbunden, dass gewerbliche Neuausweisungen an weniger oder gar nicht vorbelasteten Standorten verfolgt werden, was auf Grund der allgemein hohen Natur- und Landschaftspotenziale in den Gemeindegebieten mit mutmaßlich stärkeren Konflikten verbunden wäre.

## 9.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

### 9.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

9.3.1.2 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen war das Heft "Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern.

9.3.1.3 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

9.3.1.4 Folgende umweltbezogene Informationen lagen vor bzw. wurden als Grundlage verwendet:

- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 06.10.2014 im Landratsamt Lindau (Vermerk vom 20.10.2014) mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben sowie des Landratsamtes Lindau zu den The-

menfeldern öffentliche Wasserversorgung (Vorbehaltsgebiet), Naturschutz, Orts- und Landschaftsbild, Immissionsschutz, Wasserwirtschaft und -recht, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Denkmalpflege und Kreisheimatpflege

- Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" des Büros Sieber in der Fassung vom 18.12.2014 (zur Ermittlung der Emissionskontingente)
- Indikative Baugrunduntersuchung [Grundlagenuntersuchung] des geplanten Gewerbegebietes "Hauser Wiesen" in 88175 Markt Scheidegg des Sachverständigenbüros für Angewandete Geologie & Umwelt Dr. Matthias Lindinger, Weingarten, vom 04.06.2002 (zum Baugrund, zur Grundwassersituation und zu Altlasten)
- Baugrund- und Gründungsgutachten des Baugrundinstitutes Dr.-Ing. Georg Ulrich, Leutkirch, vom 01.07.2009 (zum Baugrund, zur Grundwassersituation und zur Gründung)

9.3.1.5 Der bei Umsetzung der Bebauung anfallende Abfall wird sachgerecht entsorgt bzw. wiederverwertet. Die Entsorgung der Abfälle erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).

### **9.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

9.3.2.1 Es liegen derzeit noch nicht für das gesamte Plangebiet genaue Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten, zur Beschaffenheit des Baugrunds sowie zur Ausdehnung der nordöstlich angrenzenden Altlast vor, sondern lediglich für die Bereiche, die bisher baulich überplant waren.

### **9.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**

9.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

9.3.3.2 Die Ausführung der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird vom Zweckverband "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. nach Ansiedlung der Gewerbebetriebe und erneut nach drei Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft. Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach der Umsetzung des Bebauungsplanes unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist vom Zweckverband zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können. Da der Zweckverband und die darin zusammengeschlossenen Gemeinden (Stadt Lindenberg i. Allgäu,

Markt Scheidegg) darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreiben, sind sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

### **9.3.4 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

- 9.3.4.1 Die Planung dient der Änderung und Erweiterung (inkl. Nachverdichtung) des bestehenden Gewerbegebietes "Hauser Wiesen".
- 9.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 14,94 ha (Gewerbegebiet, Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, Grünflächen (mit Wasserfläche), Flächen für die Landwirtschaft). Der Flächenbedarf muss jedoch relativiert werden, da im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes "Hauser Wiesen" bereits Baurecht besteht und dieser Bereich bereits größtenteils auch bebaut ist.
- 9.3.4.3 Das nächste Natura 2000-Gebiet befindet sich ca. 750 m nördlich des Plangebietes (FFH-Gebiet "Lindenberger Moos", Nr. 8325-301). Dieses ist auf Grund der Entfernung zum geplanten Gewerbegebiet und der Tatsache, dass es sich um ein Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen handelt (heißt es dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die keine wesentlich störenden Luft verunreinigenden Stoffe emittieren), von der Planung nicht berührt. Im südöstlichen Randbereich des Plangebietes, unmittelbar angrenzend an das bestehende und geplante Gewerbegebiet, befindet sich das gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Nasswiese nordwestlich Ried" (Nr. A8425-0067). Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird dieses gesichert. Zudem wird die Nasswiesennutzung auf die südlich angrenzende, einen ähnlichen Feuchtehaushalt aufweisende Grünfläche ausgedehnt. Weitere Biotop sowie Schutzgebiete für Natur und Landschaft (z.B. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) sind von der Planung nicht berührt. Wasserschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.
- 9.3.4.4 Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Stadtgebietes von Lindenberg im Allgäu unmittelbar an der B 308. Es liegt in nord- bzw. nordwestexponierter Lage innerhalb einer Mulde, die am nördlichen Rand des Plangebietes am Mühlbach ihren Tiefpunkt aufweist. Es wird zu großen Teilen bereits gewerblich genutzt. Die umliegenden, neu in Anspruch genommenen Flächen sind noch überwiegend als Grünland ausgebildet. Das Plangebiet wird von Südosten nach Nordwesten von einem im Zuge der Gewerbegebieterschließung geöffneten Graben durchflossen, der weiter nördlich in den Mühlbach mündet. Weiter nördlich schließen bestehendes Gewerbe, weiter nordöstlich und südöstlich kleine Waldflächen an. Westlich bzw. südwestlich der B 308 prägen Drumlins das Landschaftsbild.
- 9.3.4.5 Mit der Planung wird insbesondere die Erweiterung des Gewerbegebietes, und zwar in die freie Landschaft Richtung Nordosten als auch in bisher planintern festgesetzte Grün- und Ausgleichsflächen verfolgt. Höherwertige Strukturen wie der geöffnete und naturnah gestaltete Graben sowie das Biotop im Osten können – mit Ausnahme einer Grabenquerung – erhalten werden. Einzig der Seitengraben mit begleitender Gehölzstruktur wird beseitigt. Durch die bauliche Überplanung in-



terner, bisher jedoch noch nicht umgesetzter Ausgleichsmaßnahmen erhöht sich der externe Ausgleichsbedarf zusätzlich. Die Planung führt am vorgesehenen Standort unter Berücksichtigung der hohen Versiegelungsrate (GRZ von 0,8) insbesondere zu Eingriffen in die Schutzgüter Arten/Lebensräume (Zerstörung eines Seitengrabens mit begleitenden Gehölzen sowie von Grünland) und Boden (großflächige Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen). Der Eingriff in das Landschaftsbild kann durch weiterhin, vor allem in den gut einsehbaren Bereichen, umfangreiche Gehölzpflanzungen minimiert werden. Für das Stadtzentrum von Lindenberg nachteilige klimatische Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten, wengleich die Kaltluftproduktion und -zufuhr aus dem Bereich des Plangebietes stark eingeschränkt wird.

- 9.3.4.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung wäre auf Grundlage der rechtsverbindlichen Planung weitere Bebauung im Änderungsbereich möglich. Die Vorgaben für die Grün- und Ausgleichsflächen müssten noch umgesetzt werden. Der nordöstliche Bereich würde als Grünland mitsamt des entwässernden Grabens erhalten bleiben.
- 9.3.4.7 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Ausgestaltung eines Konzeptes mit vernetzenden Grünstrukturen zur Vermeidung/Minimierung von Barrieren und Förderung von Wechselbeziehungen; Eingrünung des Gewerbegebietes durch Grünflächen mit Gehölzpflanzungen in Form von Einzelbäumen, Gehölzgruppen, Hecken und größeren Feldgehölzen; Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke; Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze; Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen; Begrenzung der Gebäudemassen und in Abhängigkeit von Lage und Topographie der Gebäudehöhen; Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan, Zink, Kupfer oder Blei; Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
- 9.3.4.8 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Neben den weiterhin, jedoch in reduziertem Umfang festgesetzten internen Ausgleichsmaßnahmen werden dem Bebauungsplan zusätzlich drei externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen zugeordnet, wobei die Ausgleichsfläche 2 auf den Fl.-Nrn. 2397 und 2398, Gemarkung Scheidegg, hervorzuheben ist. Hier erfolgt innerhalb eines hochwertigen, 8,5 ha großen Waldstückes im Rohrach eine vollständige Nutzungsaufgabe mit dem Ziel des Prozessschutzes.
- 9.3.4.9 Es liegen derzeit noch nicht für das gesamte Plangebiet genaue Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten, zur Beschaffenheit des Baugrunds sowie zur Ausdehnung der nordöstlich angrenzenden Altlast vor, sondern lediglich für die Bereiche, die bisher baulich überplant waren.

**10.1 Stand vor der Änderung und Erweiterung; Inhalt der Änderung und Erweiterung****10.1.1 Stand vor der Änderung und Erweiterung**

10.1.1.1 Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des rechtsverbindlichen Planes beschränken sich auf wenige, für eine geeignete Einbindung der hinzutretenden Bebauung sinnvolle Vorgaben. Dies beinhaltet u.a. die Materialien allgemeine sowie die Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie oder auch Einfriedungen und Stützkonstruktionen.

10.1.1.2 Durch die o.g. Beschränkung wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Die Auswahl von Dachformen ist dadurch individuell möglich. Gleichzeitig werden Fehlentwicklungen vermieden.

**10.1.2 Inhalt der Änderung und Erweiterung**

10.1.2.1 Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der rechtsverbindlichen Planung wurden für den Änderungs- und Erweiterungsbereich komplett übernommen. Die Bauvorschrift zu "Bodenbeläge in dem Baugebiet" findet sich jedoch gemäß aktueller Rechtsgrundlagen nunmehr unter den planungsrechtlichen Festsetzungen.

## 11.1 Umsetzung der Planung

### 11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

11.1.1.3 Der Zweckverband beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

11.1.1.4 Der überplante Änderungsbereich und der Erweiterungsbereich könnten weiterhin in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden.

### 11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der bereits bestehenden Situation und dem Bestand im Bereich zwischen Scheidegg und Lindenberg im Allgäu nicht erkennbar. Durch die weiterhin geltende und 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.

## 11.2 Erschließungsrelevante Daten

### 11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Änderungsgeltungsbereiches: 11,42 ha

11.2.1.2 Fläche des Erweiterungsgeltungsbereiches: 3,52 ha

11.2.1.3 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	8,85	59,2 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün	1,27	8,5 %
Private Verkehrsfläche	0,28	1,9 %
Öffentliche Grünflächen mit Bachverlauf	3,88	26,0 %
Versorgungsflächen	0,51	3,4 %

Flächen für die Landwirtschaft 0,15 1,0%

## 11.2.2 Erschließung

- 11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Rottach
- 11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindenberg im Allgäu
- 11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Vorarlberger Kraftwerke (VKW)
- 11.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg im Allgäu
- 11.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft (ZAK), Kempten (Allgäu)
- 11.2.2.7 Kostenschätzung für die gesamte Erschließung (inkl.) im Geltungsbereich (incl. Umsatzsteuer):

Verkehrsflächen 2. Erweiterung	€	406.000,-
Öffentliche Grünflächen (Pflanzkosten inkl. Fertigstellung- und Entwicklungspflege; gesamter Geltungsbereich)	€	ca. 50.000-60.000,-
Kanalisation und Hausanschlüsse 2. Erweiterung	€	220.000,-
Wasserversorgung 2. Erweiterung	€	220.000,-

- 11.2.2.8 Der Zweckverband 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).

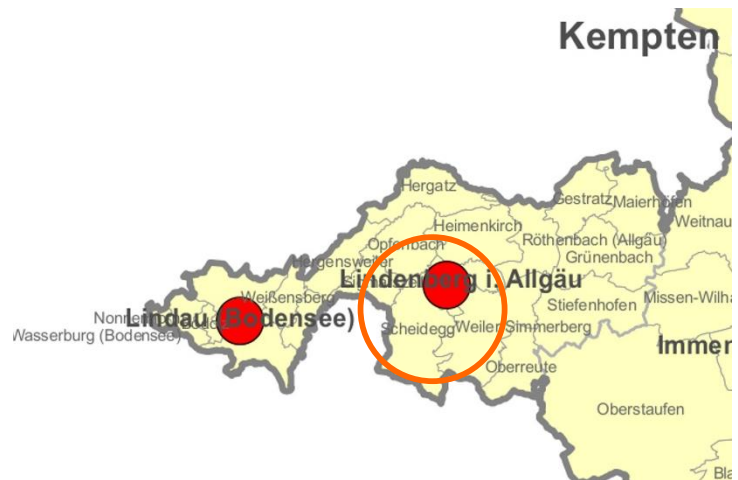
## 11.2.3 Planänderungen

- 11.2.3.1 Bei der Planänderung vom 11.03.2015 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Zweckverbands-Sitzung vom 19.03.2015 wie folgt Berücksichtigung.

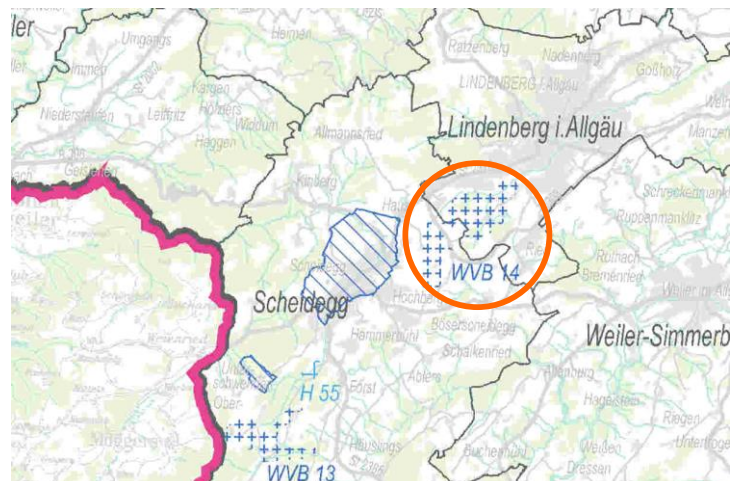
Für die in der Sitzung des Zweckverbandes beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die von der Verbandsversammlung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind 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 19.03.2015 enthalten):

- Festsetzung der Emissions-Kontingente für die private Verkehrsfläche
- Klarstellung der Festsetzungen zur mittleren traufseitigen Wandhöhe und zur maximalen traufseitigen Wandhöhe über NN
- Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche
- Festsetzung einer zusätzlichen Fläche als Straßenbegleitgrün
- Streichung der doppelten Festsetzung "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt"
- Ergänzung der Festsetzung "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 2; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme 2"
- Ergänzung der Festsetzung zu Bodenbelägen
- Ergänzung der Festsetzung "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 2"
- Anpassung der "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)" hinsichtlich Ausgleichsfläche 3
- Ergänzung der Hinweise
- Änderungen und Ergänzungen in der Begründung

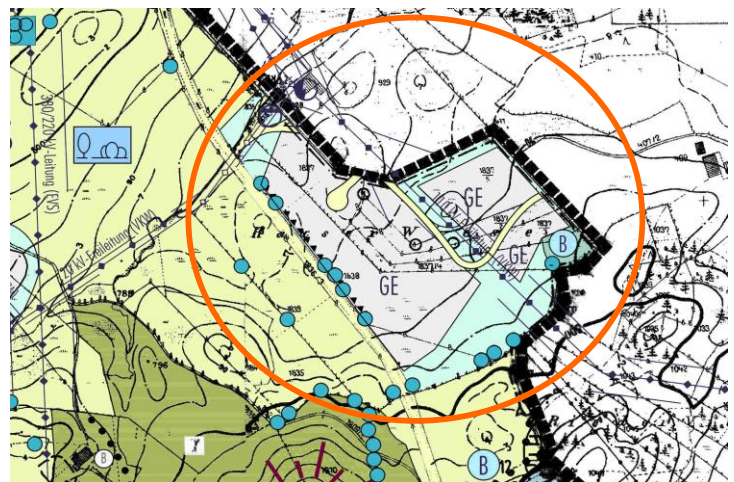
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung (WVB) Nr. 14 (++++)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Scheidegg



Blick von Westen im Bereich der Einmündung in das Interkommunale Gewerbegebiet; links ersichtlich die bestehenden Umspannstation, mittig verläuft die 110-kV-Freileitung; am rechten Bildrand das Bestandsgebäude Haus-Nr. 6



Blick von Norden entlang der bestehenden Erschließungsstraße; links das Bestandsgebäude Haus-Nr. 20 und der offene Bachverlauf sowie zentral die 110-kV-Freileitung



Blick von Süden auf den Gewerbegebiets-Bereich entlang der Bundesstraße 308



Blick von Süden auf den südöstlichen Gewerbegebiets-Bereich mit Blick auf das Bestandsgebäude Haus-Nr. 20 die 110-kV-Freileitung



Blick von Süden über den östlichen Änderungs- und Erweiterungsbereich



Blick von Süden über die nördliche Grünfläche mit dem vorgesehenen Retentionsbereich; im Hintergrund die 20-kV-Freileitungen der Vorarlberger Kraftwerke





**14.1 Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung und 2. Erweiterung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung und 2. Erweiterung erfolgte in der Sitzung des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" vom ..... Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Scheidegg, den .....  
 .....  
 (der Verbandsvorsitzende)

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am ..... statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Scheidegg, den .....  
 .....  
 (der Verbandsvorsitzende)

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 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.

Scheidegg, den .....  
 .....  
 (der Verbandsvorsitzende)

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

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

Scheidegg, den .....  
.....  
(der Verbandsvorsitzende)

#### 14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 2. Änderung und 2. 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.

Scheidegg, den .....  
.....  
(der Verbandsvorsitzende)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung und 2. 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.

Scheidegg, den .....  
.....  
(der Verbandsvorsitzende)

#### 14.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Scheidegg, den .....  
.....  
(der Verbandsvorsitzende)

Plan aufgestellt am: 18.12.2014

Plan geändert am: 11.03.2015

Planer:

.....

Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Dipl.-Ing. T. Lovrencic)

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.