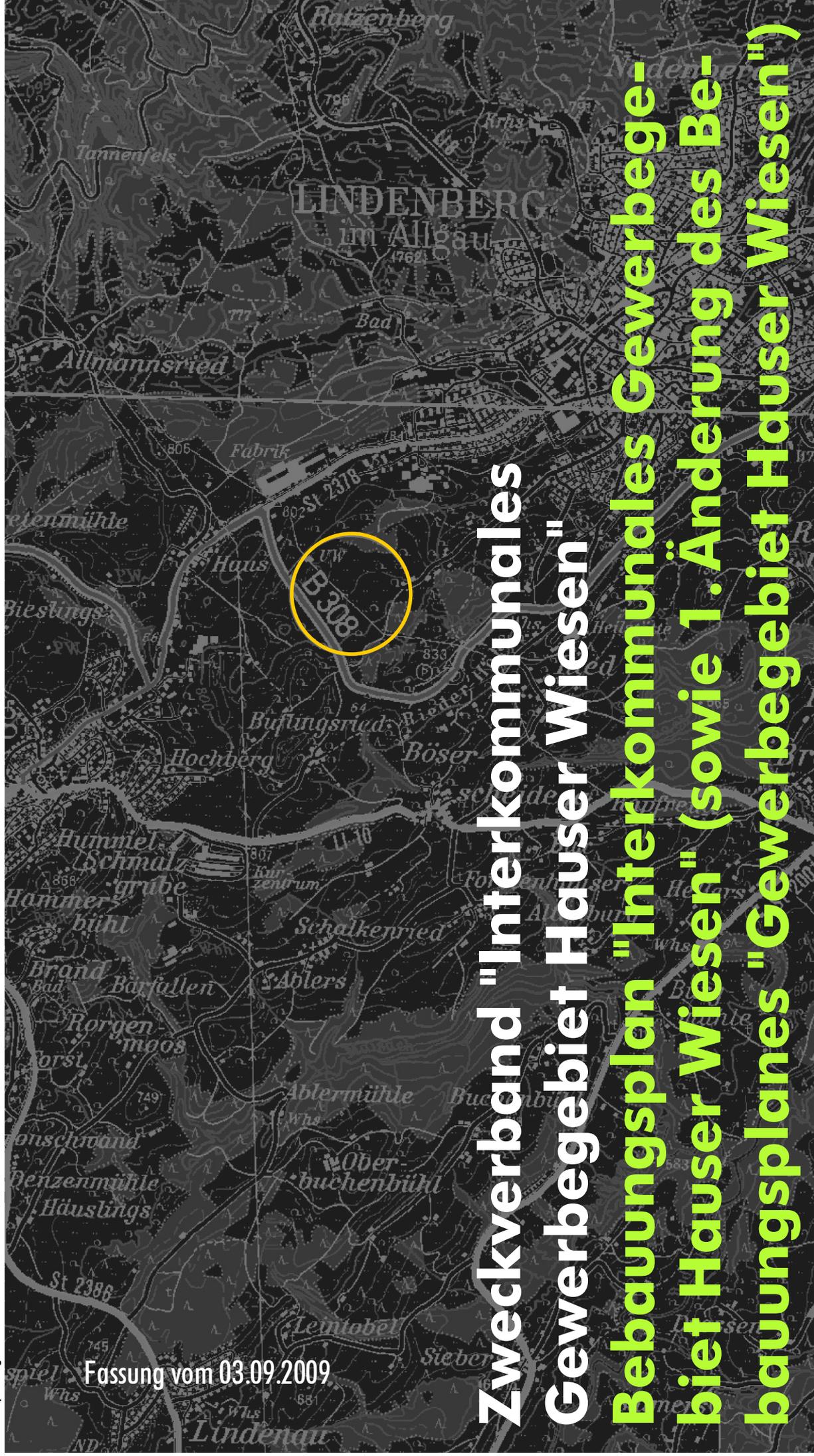


Fassung vom 03.09.2009

# Zweckverband "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbe- gebiet Hauser Wiesen" (sowie 1. Änderung des Be- bauungsplanes "Gewerbegebiet Hauser Wiesen")



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung 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) 20
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB 22
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 24
6	Hinweise und Zeichenerklärung 25
7	Satzung 29
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 31
9	Begründung – Konzept zur Grünordnung, Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) 43
10	Begründung – Sonstiges 52
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 56
12	Begründung – Bilddokumentation 57
13	Verfahrensvermerke 59

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2009 (GVBl. S. 218)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. 2007 S. 958)
- 1.6 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2)

GE<sub>e1</sub>

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

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

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

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

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

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

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

Innerhalb des Gewerbegebietes GE<sub>e1</sub> sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche folgende 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)

GE<sub>e2</sub>

**Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen 2**; es dient

bezüglich der Emissionen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die keine wesentlich störenden Luft verunreinigenden Stoffe emittieren (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).

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

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

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

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

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

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

Innerhalb des Gewerbegebietes  $GE_{e2}$  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): 47 dB(A)/m<sup>2</sup>

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

### 2.3 Vorgaben für die Berechnung der flächenbezogenen Schallleistungspegel

Bei der Berechnung der Immissions-Kontingente  $L_{IK}$  aus den Emissions-Kontingenten  $L_{EK}$  sind dabei folgende Vorgaben zu beachten:

- Schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche einschließlich der privaten Grünflächen
- Schallausbreitungsrechnung: DIN ISO 9613-2 mit A-Sum-

menpegeln unter alleiniger Berücksichtigung der Abstandsdämpfung

- gedachtes, ebenes Gelände, keine Abschirmungen auf dem Schallausbreitungsweg
- Schallquellenhöhe: 2,00 m über dem gedachten, ebenen Gelände
- maßgeblicher Immissionsort: Fl.-Nr. 409; 1. Obergeschoß (relative Höhe: 5,60 m über Gelände)

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2.4 GRZ ....

**Grundflächenzahl** als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.5 WH .... m

**Mittlere traufseitige Wandhöhe** als Höchstmaß

Bestimmung der WH: Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem und talseitigem Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen Geländes und
- Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes.

Die Werte für den bergseitigen und talseitigen Abstand sind jeweils in der Mitte (zwischen den Giebelseiten) von sich gegenüber liegenden Traufseiten des Hauptgebäudes zu messen.

Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungslinie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich.

Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen.

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

2.6 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.

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

2.7 a

**Abweichende Bauweise**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 75,00 m betragen (jegliche Richtung).

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

2.8



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

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

2.9



**Baugrenze 2**; unterirdische Überschreitungen bis max. 3,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.

Sofern eine Gliederung der Gebäudestrukturen entlang der Bundes-Straße gewährleistet wird, kann die Lage der "Ausklunkungen" der Baugrenze 2 (Rücksprünge) entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teils der Baugrenze 2 unter folgenden Voraussetzungen ausnahmsweise in Nord-Süd-Richtung verschoben werden:

- Es sind mindestens drei "Ausklinkungen" zur Gliederung zu erhalten.
- Zwischen den einzelnen "Ausklinkungen" ist ein Mindestabstand von 20,00 m einzuhalten.

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

2.10 

**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.

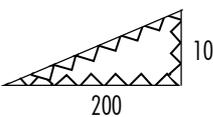
Hauptgebäude mit Flachdächern und einer Gebäudelänge von mindestens 40,00 m sind so auszurichten, dass die längere Gebäudeseite in Richtung der festgesetzten Haupt-Firstrichtung weist.

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

2.11 

**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)

2.12 

**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)

2.13 

**Verkehrsflächen**

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

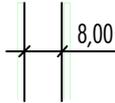
2.14



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

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

2.15



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

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

2.16



**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

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

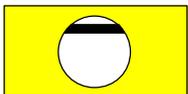
2.17



Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Umspannstation**

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

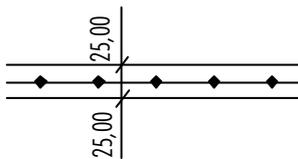
2.18



Flächen für **Versorgungsanlagen**; hier **Abwasserpumpstation**

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

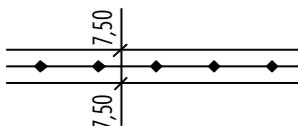
2.19



**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)

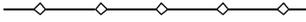
2.20



**Haupt-Versorgungsleitungen** oberirdisch, hier 4x20-kV-Freileitung der VKW (Vorarlberger Kraftwerke) mit der Festsetzung

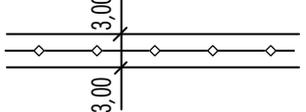
eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers und mit entsprechendem Schutzstreifen. Innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig: Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m).

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

2.21 

**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)

2.22 

**Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch (Verlauf ungenau), hier Hauptwasserleitung der Stadtwerke Lindenberg mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

- Erdbewegungen und Geländeänderungen
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern

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

2.23 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

2.24 **Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten**

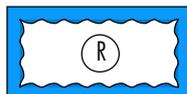
In den Baugebieten ist Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, so weit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, je-

doch 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)

2.25



### 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, wechselfeuchten 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)

2.26



### Öffentliche Grünfläche als Gebietseingrünung

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

2.27



### Wasserfläche

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

2.28



**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)

2.29



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 1; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme 1;** Anlage von Feld-

gehölzen zur randlichen Eingrünung.

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB in Verbindung mit §9 Abs.1a Satz1 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.30



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft2; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme2**; Anlage eines naturnahen Retentionsbereiches; Extensivierung des umliegenden Grünlandes mit Pflanzung standortgerechter Gehölze.

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB in Verbindung mit §9 Abs.1a Satz1 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.31



Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft3; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme3**; Pflanzung einer abschirmenden freiwachsenden Strauchhecke ("Pflanzung 2"). Südöstlich davon sind flache Mulden für die Entwicklung von Laichgewässern auszuheben. Die genaue Lage der Gewässer ist den topografischen Verhältnissen vor Ort anzupassen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Vernässung erfolgt über den Zulauf von Hangwasser, eine Verbindung zum Bachlauf ist unzulässig. Zudem erfolgt eine Extensivierung des umliegenden Grünlandes mit Pflanzung standortgerechter Sträucher. Im Bereich der Ausgleichsfläche 3 sind ausschließlich Sträucher aus der Pflanzliste 4 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB in Verbindung mit §9 Abs.1a Satz1 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.32 **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 struktureichen Sohlprofilen anzulegen.

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung** mit folgendem Inhalt:

- Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind vollständig auf die der Bundes-Straße 308 abgewandten Seite (nach Osten) zu orientieren. Ausnahmen von dieser Orientierungs-Pflicht für die Fensteröffnungen einzelner Ruheräume können zugelassen werden, wenn alle anderen Ruheräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Ruheräumen an allen hierfür zulässigen Gebäudeseiten (in den hierfür zulässigen Geschoßen) unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichem Bedarf an Ruheräumen etc.) und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) ausgestattet werden.
- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 berechneten Tagesbeurteilungspegel für den Außenlärm an der zur Bundes-Straße 308 nächstgelegenen Baugrenze von mindestens 68 dB(A) auszugehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

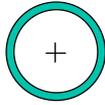
### 2.34 Luft verunreinigende Immissionen

Der Einsatz von Festbrennstoffen in Zentralheizungsanlagen ist unzulässig. Dies gilt nicht für den Einsatz von so genannten Pellets aus naturbelassenem Holz (Säge- und Hobelspäne) entsprechend DIN 51 731, Ausgabe Mai 1993, oder Holzpellets mit gleichwertiger Qualität, sofern die genannten Pellets in Pellets-Öfen oder in Pellets-Zentralheizungs-Anlagen mit einer mechanischen Feuer-Raum-Beschickung (z.B. Transport-Schnecke) eingesetzt werden, sowie für Festbrennstoffheizungen, welche gleich

gute Emissionswerte wie Pelletsheizungen vorweisen.

(§9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

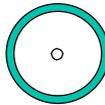
2.35



**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)

2.36



**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)

2.37



**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)

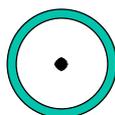
2.38



**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)

2.39



**Zu erhaltender Baum**

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

## 2.40 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  
Winter-Linde

Quercus robur  
Tilia cordata

### **Bäume 2. Wuchsklasse**

Feld-Ahorn  
Hainbuche  
Sal-Weide  
Eberesche

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Salix caprea  
Sorbus aucuparia

### **Sträucher**

Roter Hartriegel  
Gewöhnlicher Hasel  
Pfaffenhütchen  
Gewöhnlicher Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Echter Kreuzdorn  
Hunds-Rose  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball

Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Euonymus europæus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rhamnus cathartica  
Rosa canina  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana

## **Pflanzliste 2:**

### **Bäume 1. Wuchsklasse**

Berg-Ahorn  
Schwarz-Erle  
Grau-Erle  
Esche  
Zitter-Pappel  
Stiel-Eiche

Acer pseudoplatanus  
Alnus glutinosa  
Alnus incana  
Fraxinus excelsior  
Populus tremula  
Quercus robur

### **Bäume 2. Wuchsklasse**

Hainbuche  
Trauben-Kirsche  
Sal-Weide

Carpinus betulus  
Prunus padus  
Salix caprea

### **Sträucher**

Pfaffenhütchen  
Gewöhnlicher Liguster  
Trauben-Kirsche  
Schlehe  
Echter Kreuzdorn  
Ohr-Weide

Euonymus europæus  
Ligustrum vulgare  
Prunus padus  
Prunus spinosa  
Rhamnus cathartica  
Salix aurita

Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

### Pflanzliste 3:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata
Stiel-Eiche	Quercus robur

### Pflanzliste 4:

#### Sträucher

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

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.41 Pflanzungen in dem Baugebiet

### Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet 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 u.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)

2.42



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

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

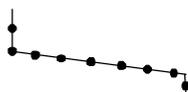
2.43



**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 2;** zur Gebieteingrünung sowie als Abschirmung zu den geplanten Laichgewässern sind beidseitig des Grabens in einem Pflanzraster von 1,50 m Sträucher aus der Pflanzliste 4 zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" als freiwachsende Hecken zu pflanzen.

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.44



**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)

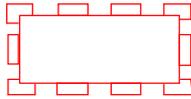
2.45



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

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

2.46



**Bereich des zu ändernden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hauser Wiesen"**

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hauser Wiesen" (Fassung vom 09.05.2005, rechtsverbindlich seit 07.07.2005) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diesen Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" ersetzt.

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

### 3

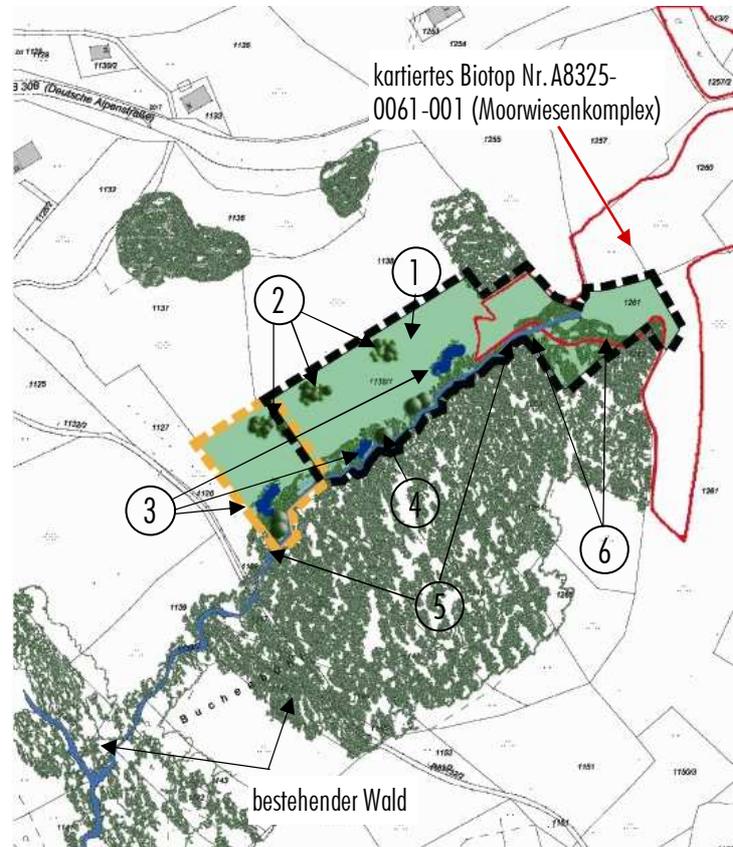
## Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 1138/1 und 1261 (Teilfläche) der Gemarkung Lindenberg i. Allgäu.

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

Planskizze



Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahmen für den Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen"



Überschuss an Ausgleichsfläche/-maßnahme (steht der

Stadt Lindenberg i.Allgäu für weitere Projekte zur Verfügung)

- 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 Talauve 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.

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

- 4.1 Verkürzung der Abstandsflächen** Gemäß der Abstandsflächensatzung der Marktgemeinde Scheidegg 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 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 (Blechdächer 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 Bodenbeläge in den Baugebieten**

In den Baugebieten ist für Stellplätze und untergeordnete Wege ausschließlich eine versickerungsfähige Ausführung in Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit Fuge) oder wassergebundenen Decken zulässig (geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen sind unzulässig).

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

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

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 BayBO)

#### **4.7 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in den Baugebieten**

Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

Schiebetore und Schranken sind im Zufahrtsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche nur zulässig mit einem Abstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, es sei denn, es handelt sich um fernbedienbare oder mit automatischem Öffnungsmechanismus versehene Schiebetore oder Schranken.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

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 Feuchtfäche im Sinne des Art. 13d des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

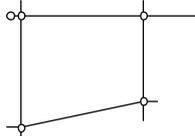
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanzV)

6.1



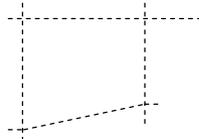
**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

6.2



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

6.3



**Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung);

6.4



**Bestehende Gemarkungsgrenze**; Gemeindegrenze Markt Scheidegg-Stadt Lindenberg i. Allgäu (siehe Planzeichnung);

6.5

1838

**Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);

6.6



**Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);

6.7



Einzelner **Stellplatz** in der öffentlichen Verkehrsfläche (siehe Planzeichnung);

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 des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" (sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hauser Wiesen") gilt die Stellplatz-Satzung des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 6.12 Werbeanlagen-Satzung des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen"** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" (sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hauser Wiesen") gilt die Werbeanlagen-Satzung des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 6.13 Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Juli 1998 – (AIIMBI Nr. 25/1998).  
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.  
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.  
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 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 Bodenverfär-

bungen, 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 Bauar-

beiten 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 Leitungsschutzstreifen 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.

#### **6.15 Plangenaugigkeit**

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

#### **6.16 Urheberrecht**

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. 2007 S. 958), Art. 6, Art. 58 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2009 (GVBl. S. 218), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Zweckverband "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" des Marktes Scheidegg sowie der Stadt Lindenberg i. Allgäu den Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" (sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hauser Wiesen") in öffentlicher Sitzung am 09.09.2009 beschlossen.

### **§1 Bestehender Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hauser Wiesen" (Fassung vom 09.05.2005; Bekanntmachung vom 07.07.2005) des Marktes Scheidegg wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" vollständig geändert.

### **§2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" (sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hauser Wiesen") ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 03.09.2009.

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

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nr. 1138/1 und 1261 (Teilfläche) der Gemarkung Lindenberg i. Allgäu.

### **§4 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" (sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hauser Wiesen") besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil

vom 03.09.2009. Dem Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" (sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hauser Wiesen") wird die Begründung vom 03.09.2009 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

## **§5 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 des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" (sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hauser Wiesen") zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

## **§6 In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" (sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hauser Wiesen") des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs. 3 BauGB).

## **§7 Berichtigung der Flächennutzungspläne**

Die Flächennutzungspläne des Marktes Scheidegg sowie der Stadt Lindenberg i. Allgäu werden gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" im Wege der Berichtigung angepasst.

Scheidegg, den .....

.....  
(der Verbandsvorsitzende)

## 8.1 Allgemeine Angaben

### 8.1.1 Zusammenfassung

- 8.1.1.1 Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" wird ein interkommunales Gewerbegebiet auf Flächen der Stadt Lindenberg i. Allgäu sowie des Marktes Scheidegg ausgewiesen. Der Planungsbereich befindet sich nordöstlich von Scheidegg und südwestlich der Stadt Lindenberg i. Allgäu, entlang der Bundes-Straße B 308. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 11,41 ha. Durch den Bebauungsplan wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hauser Wiesen" des Marktes Scheidegg vollständig geändert.
- 8.1.1.2 Die Darstellungen der rechtsgültigen Flächennutzungspläne des Marktes Scheidegg sowie der Stadt Lindenberg i. Allgäu weichen von den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Daher werden die Flächennutzungspläne im Wege der Berichtigung (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) angepasst.
- 8.1.1.3 Das Gebiet wird von einer 110-kV-Freileitung durchschnitten. Es kann in zwei Bauabschnitten, im Bereich westlich und östlich der Freileitung, verwirklicht werden.
- 8.1.1.4 Die Ausweisung des interkommunalen Gewerbegebietes soll ortsansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben der beiden beteiligten Gemeinden dienen. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind unzulässig, ausgenommen sind Verkaufsflächen in Zusammenhang mit Handwerks- und Produktionsbetrieben. Betriebe mit Luft verunreinigenden Immissionen sind ebenfalls ausgeschlossen.
- 8.1.1.5 Die erlassenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften beschränken sich auf die für ein Gewerbegebiet notwendigen Inhalte.
- 8.1.1.6 Für das Gebiet ist ein ausreichend dimensionierter Retentionsbereich festgesetzt.
- 8.1.1.7 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist erforderlich.

### 8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungs- sowie Änderungsbereiches

- 8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich auf Flächen der Gemarkungen Scheidegg sowie Lin-

denberg i. Allgäu. Er befindet sich nordöstlich des Marktes Scheidegg sowie südwestlich der Stadt Lindenberg i. Allgäu.

- 8.1.2.2 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" beinhaltet den vollständigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hauser Wiesen". Somit ist der Änderungsbereich komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" gelegen. Im Norden geht der Geltungsbereich über den Änderungsbereich hinaus und bezieht Flächen der Gemarkung Lindenberg i. Allgäu mit ein.

Der Geltungsbereich verläuft im Westen entlang der Bundes-Straße 308. Im Norden wird der Geltungsbereich durch den Lauf des Mühlbaches begrenzt. Im Südosten und Osten endet der Geltungsbereich an der Gemeindegrenze zwischen dem Markt Scheidegg und der Stadt Lindenberg i. Allgäu. Im Nordosten verläuft der Geltungsbereich auf Flächen der Gemarkung Lindenberg i. Allgäu.

Darüber hinaus sind für den Bereich der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße in die Bundes-Straße 308 die erforderlichen Sichtflächen, sowie im Nordosten und Südosten die erforderlichen Flächen für die Bereiche der wasserwirtschaftlichen und landschaftsplanerischen Maßnahmen in den Geltungsbereich aufgenommen.

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

## **8.2 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung sowie zusätzliche Inhalte**

### **8.2.1 Stand vor der Änderung**

- 8.2.1.1 Der zu ändernde Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hauser Wiesen" des Marktes Scheidegg setzt für den Bereich der 1. Änderung ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>) fest, welches in zwei, räumlich getrennte Bereiche untergliedert ist. Tankstellen sind in beiden Bereichen zulässig. Der westliche Bereich erstreckt sich entlang der Bundes-Straße B 308, der östliche Bereich schließt ab der bestehenden 110-kV-Freileitung an. Zwischen den Flächen des Gewerbegebietes verläuft ein Graben mit Bachlauf.
- 8.2.1.2 Auf Höhe der bestehenden Umspannstation ist eine Zufahrt von der Bundes-Straße 308 mit Erstellung einer Linksabbiegespur festgesetzt. Im Bereich der Bundes-Straße 308 sind die erforderlichen Sichtflächen festgesetzt. Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über eine Erschließungsstraße, die zwei Straßenstiche nach Südwesten vorsieht und im Bereich der 110-kV-Freileitung in einer Wendepalte mündet. Die Verkehrsfläche ist an geeigneten Stellen mit Begleitflächen sowie einzelnen Stellplätzen in der öffentlichen Verkehrsfläche versehen.

- 8.2.1.3 Südlich der festgesetzten Erschließungsstraße ist im Bereich der Zufahrt zum eingeschränkten Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>) ein Retentionsbereich festgesetzt. Die Baugebiete werden von öffentlichen Grünflächen umgeben, die z.T. als Ausgleichsflächen dienen. Im Osten ist ein Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechtes nachrichtlich in den Plan übernommen.
- 8.2.1.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>) ist das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur mittleren traufseitigen Wandhöhe, zur Firsthöhe sowie zur Bauweise beschränkt.
- 8.2.1.5 Entlang der Bundes-Straße verläuft im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>) die Baugrenze in einem einheitlichen Abstand von 3,00 m entlang der Grenze der Gewerbegebietsfläche.
- 8.2.1.6 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>) ist entlang der Bundes-Straße 308 im Abstand von 32,00 m zur Fahrbahnmitte eine Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes festgesetzt.
- 8.2.1.7 Es sind bauordnungsrechtliche Vorschriften insbesondere zu Dachüberständen, Stauraum vor Garagen sowie zu Werbeanlagen festgesetzt.

## **8.2.2 Inhalt der Änderung sowie zusätzliche Inhalte des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen"**

- 8.2.2.1 Der Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" setzt ebenfalls ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>) fest. Tankstellen werden im Rahmen der Änderung nur noch ausnahmsweise zugelassen, da deren erhebliche Licht-Emissionen an dem Standort als nicht geeignet erscheinen. Das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>) ist auch in zwei, räumlich getrennte Bereiche unterteilt, die sich darüber hinaus durch die festgesetzten Emissionskontingente 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. Das entlang der Bundes-Straße 308 gelegene Baugebiet wurde durch die Änderung nach Nordwesten hin vergrößert. Das östlich der Freileitung gelegene Baugebiet hingegen wurde durch die Änderung im Südwesten verkleinert.
- 8.2.2.2 Auf Höhe der bestehenden Umspannstation ist ebenfalls die Zufahrt von der Bundes-Straße 308 mit Erstellung einer Linksabbiegespur mit den erforderlichen Sichtflächen festgesetzt. Die Erschließung der Baugebiete erfolgt über eine Erschließungsstraße, deren Verlauf weiter im Norden im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung liegt. Das westliche Baugebiet ist durch zwei Straßenstiche mit Wendepplatten erschlossen, das östlich der Freileitung gelegene Baugebiet durch eine Stichstraße nach Osten. Die Verkehrsfläche ist wiederum an geeigneten Stellen mit Begleitflächen sowie einzelnen Stellplätzen in der öffentlichen Verkehrsfläche versehen. Die festgesetzten Begleitflächen im Bereich der Zufahrt sowie der Abzweigung zur Umspannstation dient

dem Befahren durch Fahrzeuge der VKW (Vorarlberger Kraftwerke).

- 8.2.2.3 Der Retentionsbereich wird nach Norden verschoben und schließt nun im Nordosten an die Fläche der Umspannstation an. Die Baugebiete werden von öffentlichen Grünflächen umgeben, die z.T. als Ausgleichsflächen dienen. Im Osten ist ein Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechtes nachrichtlich in den Plan übernommen. Der Bereich der öffentlichen Grünflächen innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung wurde durch die Änderung verbreitert. Die Verlegung des Grabens mit Bachlauf ist in diesem Bereich geplant. Die Trassen der 110-kV-Freileitung sowie der 4x20-kV-Freileitung jeweils mit Schutzstreifen werden in den Bebauungsplan bis zur Umspannstation hin aufgenommen.
- 8.2.2.4 Die Fläche der Umspannstation der VKW wird in den Bebauungsplan aufgenommen und als Fläche für Versorgungsanlagen, Umspannstation festgesetzt.
- 8.2.2.5 Es wird im westlichen Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes 1 ( $GE_{e1}$ ) entlang der Bundes-Straße 308 die Festsetzung einer Baugrenze 2 aufgenommen. Die Lage der "Ausklinkungen" (Rücksprünge) der Baugrenze 2 kann ausnahmsweise entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teils der Baugrenze 2 in Nord-Süd-Richtung verschoben werden, wenn dies die vorgenommene Grundstücksaufteilung bzw. ein geplantes Vorhaben notwendig machen. Um eine Gliederung des Erscheinungsbildes zur Bundes-Straße 308 zu gewährleisten, ist als Voraussetzung für diese Ausnahme die zwingend erforderliche Anzahl, als auch der Mindestabstand zwischen den einzelnen "Ausklinkungen" festgesetzt.
- 8.2.2.6 Im eingeschränkten Gewerbegebiet ( $GE_e$ ) ist das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur mittleren traufseitigen Wandhöhe, zur Firsthöhe sowie zur Bauweise beschränkt.
- 8.2.2.7 Im eingeschränkten Gewerbegebiet ( $GE_{e1}$ ) ist entlang der Bundes-Straße 308 im Abstand von 27,00 m zur Fahrbahnmitte eine Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes festgesetzt.
- 8.2.2.8 Für den Bereich der zwei nördlichen Grundstücke werden Haupt-Firstrichtungen für das Dach des Hauptgebäudes festgesetzt. Um die gewünschte Stellung der Hauptgebäude auch bei Gebäuden mit Flachdächern zu erreichen, wird die Festsetzung um besondere Bestimmungen ergänzt. Flachdachgebäude, die über eine Gebäudelänge von mindestens 40,00 m verfügen, sind so auszurichten, dass die längere Gebäudeseite in Richtung der festgesetzten Haupt-Firstrichtung weist. Die Festsetzung der Haupt-Firstrichtung in diesem Bereich wird getroffen, um zu erreichen, dass entlang der B 308 keine riegelartigen Strukturen entstehen, die sich negativ auf das Landschaftsbild sowie auf die Frischluftschneisen auswirken würden.
- 8.2.2.9 Es wird eine Festsetzung zur 4x20-kV-Hauptversorgungsleitung der VKW im Nordosten der Flächen für Versorgungsanlagen, hier Umspannstation der VKW, mit der Festsetzung eines Schutzstreifens von 7,50 m auf beiden Seiten der Leitungstrasse aufgenommen, sowie eine Festsetzung

zu einem 20-kV-Erdkabel im Westen der Umspannstation.

- 8.2.2.10 Es wird eine Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Baugebieten getroffen. Diese sieht vor, dass anfallende Niederschlagswasser soweit möglich vor Ort zu versickern. Weiteres Niederschlagswasser wird in das nordöstlich gelegene Retentionsbecken mit Dauerstau abgeleitet.
- 8.2.2.11 Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu Dachüberständen und Stauraum vor Garagen entfallen. Diese sind für ein Gewerbegebiet nicht relevant.
- 8.2.2.12 Um im Einzelfall eine Prüfung zu gewährleisten, ob die immissionsschutzfachlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes durch bestimmte Anlagen eingehalten werden, wird vorgeschrieben, dass handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig sind.
- 8.2.2.13 Auf Grund der verstärkt nachgefragten Nutzung von Solarenergie wird eine Vorschrift zu Materialien und Farben für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie aufgenommen.
- 8.2.2.14 Weiterhin wird eine Vorschrift zu Bodenbelägen in den Baugebieten aufgenommen. Dies ist notwendig, um die Versiegelung des Bodens zu verringern und die Versickerung von Niederschlagswasser auf Grund einer versickerungsfähigen Ausführung von Stellplätzen und untergeordneten Wegen innerhalb der Baugebiete zu ermöglichen.
- 8.2.2.15 Die Festsetzung über die Höhe von Werbeanlagen sowie die bauordnungsrechtliche Vorschrift zu Werbeanlagen in dem Baugebiet entfallen, da die Regelung der Zulässigkeit von Werbeanlagen im Bereich des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" durch eine Werbeanlagen-Satzung des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" erfolgt.

### 8.2.3 Übergeordnete Planungen

- 8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:
  - A 1 1.1 Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. [...]
  - A 1 1.1 In Teilräumen vorhandene lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie infrastrukturelle Engpässe sollen im Hinblick auf die Schaffung

gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. Dabei soll der ländliche Raum, insbesondere die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, bevorzugt entwickelt werden.

- A I 1.3/  
Strukturkarte Festlegung als Gebietskategorie "ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll" sowie "Alpengebiet"
- A I 2.4 Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.
- A II 1.3 Die Gemeinden sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.
- A II 2.1.1 Zentrale Orte sollen
  - als Versorgungsschwerpunkte mit unterschiedlichsten Einrichtungen öffentlicher und privater Träger ausgebaut und gesichert werden,
  - als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu einer Konzentration und Verdichtung der Bebauung beitragen, sofern im Einzelfall ökologische Belange nicht entgegenstehen,
  - die Standortfaktoren für die Wirtschaft besonders stärken,
  - mit ihren Planungsentscheidungen einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen leisten,
  - kulturelle und soziale Aktivitäten initiieren und unterstützen sowie
  - die Bürger bei allen wesentlichen Entscheidungen zur räumlichen Entwicklung frühzeitig informieren und beteiligen
- A II 2.1.2.1 Die Zentralen Orte sollen so entwickelt werden, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben innerhalb ihres Verflechtungsbereiches dauerhaft erfüllen. Bei der Bereitstellung und dem Ausbau überörtlicher Einrichtungen soll Zentralen Orten in der Regel der Vorzug eingeräumt werden. Bestehende zentrale Einrichtungen sollen entsprechend dem Vorhalteprinzip weitestgehend gesichert werden.
- A II 2.1.3.2/  
Strukturkarte Bestimmung als Mittelzentrum (Stadt Lindenberg i. Allgäu), gleichzeitig als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort
- A II 2.1.7 Mittelzentren sollen die Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und

Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen. [...] Mittelzentren sollen über vielseitige Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfs sowie über ein vielfältiges und attraktives Arbeitsplatzangebot verfügen.

- A II 3/ Struktur- Entwicklungsachse Lindau (B)-Kempten; Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung [...] beitragen.
- B II 1.1.3.1 Handwerkliche Wirtschaftsstrukturen sollen erhalten und neue Handwerksbetriebe sollen angesiedelt werden. Eine ausgewogene Verteilung nach Branchen und Betriebsgrößen soll gewährleistet sein.
- B II 2.1 Der Bestand einer breiten Schicht leistungsfähiger kleiner und mittlerer Unternehmen sowie der freien Berufe soll gesichert werden. Unternehmensgründungen, Unternehmensnachfolge und Kooperationen sollen erleichtert werden.
- B II 4.1 In allen Landesteilen soll auf die Schaffung qualifizierter Dauerarbeits- und Ausbildungsplätze hingewirkt werden. Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu.

8.2.3.2 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, RAB Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A III 1/ A III 2/ Bestimmung der Marktgemeinde Scheidegg als Kleinzentrum sowie der A III 3 Stadt Lindenberg i Allgäu als bevorzugt zu entwickelndes Mittelzentrum
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung

stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

- 8.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 8.2.3.4 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 20 "Moränenhügelland südlich Lindenberg i. Allgäu, Seitentäler der Oberen Argen sowie Höhen nördlich von Gestratz und Moore nördlich von Maierhören" sowie das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 21 "Leiblachtal und Hangbereich westlich Lindenberg i. Allgäu" sind von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Die Darstellungen dieser Vorbehaltsgebiete verlaufen südöstlich bzw. nördlich des überplanten Bereiches.
- 8.2.3.5 Der überplante Bereich befindet sich im Randbereich des Vorbehaltsgebietes Wasserversorgung (Trinkwasser) WVB Nr. 14 "Scheidegg-Lindenberg". Dem Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung (Trinkwasser) wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" gemäß §7 Abs. 4 Nr. 2 ROG (Raumordnungsgesetz) besonderes Gewicht beigemessen. Die Darstellung verläuft auf Scheidegger Seite westlich der B 308 sowie auf Lindenberger Seite nördlich und östlich der Gemarkungsgrenze.
- 8.2.3.6 Der Markt Scheidegg sowie die Stadt Lindenberg i. Allgäu verfügen jeweils über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan des Marktes Scheidegg mit integriertem Landschaftsplan stellt für den überplanten Bereich Flächen als Gewerbegebiet (GE), Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen (Eingrünung) und Verkehrsflächen (B 308) sowie Freileitungen dar. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Lindenberg i. Allgäu mit integriertem Landschaftsplan stellt für den überplanten Bereich Ver- und Entsorgungsflächen mit der Bezeichnung Umspannwerk, Flächen für die Landwirtschaft, zwei elektrische Freileitungen mit Schutzstreifen sowie Flächen zur Ortsrandgestaltung/Verzahnung mit der Landschaft/Einbindung in die Landschaft dar.
- Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen der gültigen Flächennutzungspläne nicht übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des §8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht erfüllt. Die Flächennutzungspläne werden im Zuge der Berichtigung (gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) angepasst.
- 8.2.3.7 Die Vorgaben der in die Flächennutzungspläne integrierten Landschaftspläne werden durch die vorliegende Planung umgesetzt.
- 8.2.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 8.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch

diese Planung nicht tangiert.

## **8.2.4 Erfordernis der Planung**

8.2.4.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hauser Wiesen" dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe der beiden im Zweckverband "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" zusammengeschlossenen Gemeinden. Die beiden Gemeinden sind bemüht, langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung in beiden Gemeinden zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellt eine Voraussetzung dar. Um die Flächen im Bereich "Hauser Wiesen" optimal nutzen und auf die Ansprüche ansiedlungswilliger Betriebe eingehen zu können, ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hauser Wiesen" sowie die Ausweitung des überplanten Bereiches auf Flächen der Stadt Lindenberg i. Allgäu unumgänglich. Den Gemeinden (vertreten durch den Zweckverband "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen") erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des §1 Abs. 3 BauGB.

## **8.2.5 Systematik der Planung**

8.2.5.1 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß §4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Immissionsschutzproblematik bezüglich der Luftreinhaltung (Lage innerhalb einer Frischluftschneise), die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie die räumliche Nähe zur Bundes-Straße 308 hingewiesen.

8.2.5.2 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des §30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend. Der Bebauungsplan basiert auf dem Festsetzungskonzept des zu ändernden Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt.

8.2.5.3 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" (sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hauser Wiesen") erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

Bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche liegt zwischen 20.000 und 70.000 m<sup>2</sup>. Die im Vorfeld durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls gem. §13a Abs. 1 Nr. 2 i.V.m Anlage 2 BauGB ergab keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden. Somit sind die

Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

8.2.5.4 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Hierarchie der Rechtsgrundlagen ab.

## 8.2.6 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz

8.2.6.1 Auf das Plangebiet wirken die Lärmimmissionen des bestehenden nördlich angrenzenden Gewerbegebietes "G1" der Stadt Lindenberg i. Allgäu und der Bundes-Straße B 308 ein. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden vom Landratsamt Lindau (B) die Verkehrslärm-Immissionen im Planungsgebiet ermittelt. Es zeigt sich, dass für einen Bereich bis 27 m zur Straßenmitte der B 308 eine Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18 005 für ein Gewerbegebiet während der Nachtzeit vorliegt. Die damit einher gehenden Konflikte werden durch die Festsetzung innergebäudlicher Maßnahmen (Orientierung der zum Lüften erforderlichen Ruheräume) gelöst.

8.2.6.2 Durch das geplante Gewerbegebiet sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zur Konfliktlösung werden Emissionskontingente gemäß 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. Damit ist zum einen eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen im Plangebiet sowie zum anderen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung gewährleistet. Bei der Festlegung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 wird jedem Quadratmeter Grundstücksfläche eine bestimmte Geräusch-Emission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (1998) an der Umgebung des Planbereiches eingehalten werden. Das Gewerbegebiet "G1" der Stadt Lindenberg i. Allgäu geht bei der Berechnung der Emissionskontingente als Vorbelastung mit ein und erhält auf diese Weise einen dynamischen Bestandschutz. Eventuelle Hindernisse wie Häuser, Hallen oder Böschungen zwischen der Schallquelle und dem Immissionsort (Zusatzdämpfung) werden bei der Berechnung der Schallausbreitung nicht berücksichtigt. Die Berechnung erfolgt unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes nach DIN ISO 9613-2 (Schallausbreitung im Freien). Als Ergebnis der Untersuchung wird eine Aufteilung des Gebietes in zwei Zonen  $GE_{e1}$  (33.485 m<sup>2</sup>) und  $GE_{e2}$  (11.705 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 der Teilfläche im Westen ( $GE_{e1}$ ) höhere Emissionskontingente (50 dB(A)/m<sup>2</sup>) als der östlichen Teilfläche ( $GE_{e2}$ ) (47 dB(A)/m<sup>2</sup>) zugeordnet. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch Vorlage einer

schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Dabei wird die Zusatzdämpfung, wie oben beschrieben, 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. Das zur Bestimmung der schalltechnischen Zulässigkeit durchzuführende Berechnungsverfahren ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und entspricht der in der DIN 45691 eingeführten Berechnungsmethodik.

- 8.2.6.3 Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit eingeschränkten Emissionen können sich ausschließlich Betriebe ansiedeln, die keine wesentlich störenden Luft verunreinigenden Stoffe emittieren.
- 8.2.6.4 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.
- 8.2.6.5 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

## **8.2.7 Wasserwirtschaft**

- 8.2.7.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.
- 8.2.7.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbandes Rottach zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 8.2.7.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein Regenrückhaltebecken dosiert und vorgereinigt dem Gewässer (Mühlbach) zugeleitet. Darüber hinaus sollte ein bestimmter Anteil bereits in den privaten Grundstücken versickert werden, so weit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt.
- 8.2.7.4 Die Baugebiete werden an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Für die Baugebiete besteht ausreichend Potenzial zur Wassergewinnung.
- 8.2.7.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserhältnisse vorliegen. Exakte Aufschlüsse zum Grundwasserstand innerhalb des Planbereiches sind deshalb nicht erforderlich und liegen nicht vor.

## **8.2.8 Geologie**

- 8.2.8.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet

werden.

- 8.2.8.2 Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

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

9.1.1.1 Da durch den Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" (sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hauser Wiesen") eine zulässige Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird und damit der nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB gültige Schwellenwert überschritten ist, wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 durchgeführt (Fassung vom 28.01.2009). Anhand der darin genannten Kriterien wurde die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären, überschlägig abgeschätzt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgaben durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Unter Berücksichtigung der daraus resultierenden Vorgaben, Hinweise und Anregungen ergibt die Vorprüfung des Einzelfalles, dass durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dadurch kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

**9.1.2 Umweltprüfung**

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

**9.1.3 Bestandsaufnahme**

9.1.3.1 Das Schutzgut Arten und Lebensräume ist im Plangebiet auf Grund der umliegenden Siedlungs- und Verkehrsflächen und der bestehenden Nutzung als intensiv genutztes Grünland erheblich vorbelastet. Innerhalb des Plangebietes stehen wenige vereinzelt Gehölze. Die südwestlich angrenzende Bundes-Straße 308 stellt eine Barriere dar und verhindert die durchgehende Vernetzung von Lebensräumen. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das gemäß § 13 d des Bayerischen Naturschutzgesetzes geschützte Biotop "Nasswiese nordwestlich Ried". Hierbei handelt es sich um eine auf sehr flachem Nordwest-Hang gelegene, zweischürige, gedüngte Nasswiese mit diversen Binsenarten. Auf Grund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbe-

gebiet Hauser Wiesen" ist eine Überbauung des frischen intensiv genutzten Grünlandes und einzelner Gehölze bereits jetzt zulässig.

- 9.1.3.2 Der Boden besteht aus Deck- und Geschiebelehmen mit normaler bis frischer Ausprägung. Durch die Verkehrsimmissionen der angrenzenden Bundes-Straße 308 sowie Entwässerungs-Maßnahmen sind die Böden im Plangebiet vorbelastet. Durch den bestehenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hauser Wiesen" ist die Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Böden bereits zulässig. Bei einer Eingriffsfläche von 3,06 ha wurde die erhebliche Beeinträchtigung in das Schutzgut durch die Zuordnung von Ausgleichsflächen kompensiert.
- 9.1.3.3 Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein verdohlter Bachlauf und naturferne Gräben. Deren Entwässerung erfolgt in den natürlichen Vorfluter, den "Mühlbach" westlich des Plangebietes. Im Rahmen der rechtsverbindlichen Planung erfahren die Gewässer eine Aufwertung (Öffnung, Renaturierung, Einbindung in die Grünordnung). Innerhalb des Plangebietes bestehen relativ hohe Grundwasserflurabstände. Der Talraum zwischen Scheidegg und Lindenberg i. Allgäu ist im Regionalplan als "Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung" festgelegt. Wesentliches Ziel des Vorbehaltsgebietes ist die Vermeidung besonderer Risiken für die öffentliche Wasserversorgung. Dieses Ziel schließt aber die Ausweisung von Gewerbegebieten, die keine Anlagen mit erhöhtem Gefährdungspotenzial durch Wasser gefährdende Stoffe haben, nicht aus. Dies ist bei der rechtsverbindlichen Planung der Fall.
- 9.1.3.4 Das "Mühlbach"-Tal" ist für das Schutzgut Klima/Luft von hoher Bedeutung. Die am "Mühlbach" angesammelte Kaltluft fließt in Richtung Lindenberg i. Allgäu ab. Die kesselartige Lage der Stadt erfordert es, dass ausreichend Flächen mit einer klimatisch ausgleichenden Funktion für die Siedlungsbereiche freizuhalten. Die Luft- und Klimafunktionen der Talauflage sind jedoch bereits durch die vorhandene Bebauung gestört. Im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hauser Wiesen" wurde von "iMA – Immissionen - Meteorologie - Akustik – Richter und Röckle" eine lokalklimatische Studie zur belüftungstechnischen Funktion des Planungsgebietes "Hauser Wiesen" erstellt (Fassung vom 10.12.2004). Sie zeigt auf, dass durch die rechtsverbindliche Planung die Belüftung des Zentrums von Lindenberg i.A. nicht beeinträchtigt wird.
- 9.1.3.5 Dem Mühlbachtal mit den umliegenden Hügeln kommt durch den Wechsel von Wiesen, Wald und Gehölzen (Baumreihen, Feldgehölze, etc.) eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung zu. Durch das bestehende Gewerbe, die Umspannstation mitsamt den Stromleitungen und die Bundes-Straße 308 unterliegt das Plangebiet jedoch einer erheblichen Vorbelastung. Die rechtsverbindliche Planung lässt bereits durch die weitere Zersiedelung des Landschaftsbereiches und durch die Beeinträchtigung von Blickbezügen einen Eingriff in die Landschaft zu. Diese Beeinträchtigung wird durch die geplanten Grünordnungs-Maßnahmen im Rahmen des verbindlichen Bebauungsplanes so weit als möglich reduziert.

## 9.1.4 Auswirkungen der Planung

- 9.1.4.1 Die durch den Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" (sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hauser Wiesen") zusätzlich entstehenden Auswirkungen führen zu einer weiteren Beeinträchtigung des Schutzgutes, da zusätzlich als Grünland genutzte Teilbereiche überbaut werden. Besondere Artenvorkommen (Arten der 'Roten Liste', gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) sind nicht vorhanden bzw. nicht bekannt und auf Grund der bestehenden Nutzungen und Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist daher nicht erforderlich. Der Gesamteingriff in das Schutzgut ist im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.
- 9.1.4.2 Im Bereich der Versiegelung gehen die Bodenfunktionen vollständig verloren. Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades durch eine festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 und die geplante Erschließung findet ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden statt. Die Eingriffsfläche vergrößert sich gegenüber der rechtsverbindlichen Planung auf Grund der baulichen Entwicklung um etwa 0,45 ha. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.
- 9.1.4.3 Eine Beeinträchtigung der Grundwassersituation ist auf Grund des relativ hohen Grundwasser-Flurabstandes voraussichtlich nicht gegeben. Der verdohlte Bachlauf wird im Zuge der vorliegenden Planung geöffnet und naturnah umgestaltet. Da durch den Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" (sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hauser Wiesen") weiterhin Gewerbebetriebe mit erhöhtem Gefährdungspotenzial durch Wasser gefährdende Stoffe ausgeschlossen werden, sind keine Risiken für die öffentliche Wasserversorgung zu erwarten.
- 9.1.4.4 Durch die Planung wird die Talauve des "Mühlbaches" in einer Breite von über 50 m von Gebäuden freigehalten. Durch die geringe Ausdehnung des Gewerbegebietes Richtung Norden im Rahmen der geänderten Planung ist nicht davon auszugehen, dass sich die Reichweite der für die rechtsverbindliche Planung berechneten Strömungsbeeinflussung (vgl. lokalklimatische Studie von "iMA – Immissionen - Meteorologie - Akustik – Richter und Röckle" in der Fassung vom 10.12.2004) bis hin in das Stadtgebiet ausdehnen wird. Zudem lässt der Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" (sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hauser Wiesen") weiterhin nur Betriebe mit eingeschränkten Emissionen zu. Die klimatischen Funktionsverluste werden durch die Anpflanzung zahlreicher frischluftproduzierender Gehölze minimiert. Mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft ist daher nicht zu rechnen.
- 9.1.4.5 Durch die geänderte Planung erweitert sich die Bebauung in Richtung des "Mühlbach-Tals". Der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung von der Unteren Naturschutzbehörde geforderte Abstand zwischen dem "Mühlbach" und der geplanten Bebauung wird eingehalten. Durch die

grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich (s.u.) werden die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bestmöglich minimiert.

### **9.1.5 Konzept zur Grünordnung:**

- 9.1.5.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 9.1.5.2 Die öffentlichen Grünflächen weisen eine zusammenhängende Freiraum- und Durchgrünungsstruktur in den zentralen Bereichen und den Randbereichen auf. Sie dienen der Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes und gleichzeitig der Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoff-Einträge.
- 9.1.5.3 Die festgesetzten Pflanzungen schaffen entsprechend der jeweiligen Standortbedingungen vielfältige artenreiche Lebensräume. Durch die Pflanzung von Feldgehölzen mittlerer Standorte werden Habitate vor allem für Kleinsäuger, Vögel und Insekten entwickelt. Im Bereich des Retentionsbeckens und des geöffneten Grabens wird durch die Ansiedlung von feuchte- und nässeliebenden Stauden und Gräsern sowie Pflanzung von Gehölzen zusätzlich auch Lebensraum vor allem für Amphibien und Wasserinsekten geschaffen.
- 9.1.5.4 Durch die Festsetzung von Pflanzlisten wird die Verwendung heimischer Gehölze entsprechend der jeweiligen Standortgegebenheiten gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage aller Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 9.1.5.5 Die Straßenbegleitgrünflächen sind als Mager- bzw. Trockenstandorte auszubilden, um die Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, welche auf magere Standorte angewiesen sind bzw. durch solche begünstigt werden, zu entwickeln und zu erhalten.
- 9.1.5.6 Durch die Festsetzung, dass pro 800m<sup>2</sup> mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine Durchgrünung der Baugebiete gewährleistet.
- 9.1.5.7 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5% der Grundstücksflächen zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 9.1.5.8 Um eine naturnahe Gestaltung privater Grünflächen zu erreichen, werden Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausgeschlossen.
- 9.1.5.9 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden mit Ausnahme der

Eberesche (*Sorbus aucuparia*) durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.

- 9.1.5.10 Um schädliche Verunreinigungen des Niederschlagswassers zu vermeiden, werden zum Schutz des Bodens und des Grundwassers Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen.
- 9.1.5.11 Um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu reduzieren, werden die zum "Mühlbach-Tal" nächstgelegenen Baukörper bezüglich ihrer Hauptachse parallel zum Talverlauf ausgerichtet. Die Entstehung einer vollständigen Talabriegelung in Form eines parallel zur Bundes-Straße 308 verlaufenden Gewerbebandes kann dadurch vermieden werden.
- 9.1.5.12 Zur Sicherung einer landschaftsgerechten Einbindung des Gewerbegebietes werden zudem die naturschutzfachlich hochwertigen Eichen entlang der Bundes-Straße 308 soweit wie möglich als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Zudem werden im Straßenraum zu pflanzende Bäume mit verbindlichem Baumstandort und einem Mindeststammumfang von 18-20 cm festgesetzt, um möglichst zeitnah eine umfangreiche Eingrünung des Gewerbegebietes zu erzielen.
- 9.1.5.13 Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und untergeordnete Wege in den Baugebieten kann die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung minimiert werden. Die Bodenfunktion "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" kann dadurch bestmöglich aufrechterhalten werden.

## 9.1.6 **Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der Auswirkungen/ Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB)**

- 9.1.6.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Auf Grund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hauser Wiesen" besteht für das Plangebiet bereits Baurecht. Der naturschutzrechtliche Ausgleich und die geplante Bebauung wurden bisher nicht umgesetzt.
- 9.1.6.2 Durch den Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" (sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hauser Wiesen") werden in den Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes als Ausgleichsflächen festgesetzte Bereiche überplant. Zudem kann der verlagerte Grüngürtel zwischen den geplanten Bauflächen durch seine unmittelbare Lage im Bereich der 110-kV-Freileitung nicht mehr in selbem Maße als Ausgleichsfläche angerechnet werden. Im Gegensatz zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist dadurch in der vorliegenden Planung zusätzlich die Zuordnung von externen Ausgleichsflächen erforderlich (siehe Kapitel "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)").
- 9.1.6.3 Der im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ermittelte Kompensationsfaktor von

0,7 (zwischen Feld B1 und B2) für die Berechnung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs wurde anhand der Matrix in Abb.7 des o.g. Leitfadens ermittelt. Der Faktor wird in der vorliegenden Planung beibehalten, da sich im Wesentlichen lediglich die Größe der Eingriffsfläche verändert. Naturschutzfachlich höherwertige Bereiche, die eine Erhöhung des Kompensationsfaktors bedingen würden, werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Bei einer Eingriffsfläche von 52.599 m<sup>2</sup> ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 36.819 m<sup>2</sup>.

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> )
Grünland/Planung GE <sub>0</sub>	A1-A11	0,7	45.190	31.633
Grünland/Planung Verkehrsfläche	A1-A11	0,7	7.409	5.186
Grünland/Planung Öffentliche Grünfläche		0,0	51.640	0
Bestand Verkehrsfläche		0,0	3.333	0
Bestand Flächen für Versorgungsanlagen, Umspannstation		0,0	5.113	0
Bestand Flächen für die Landwirtschaft		0,0	1.454	0
<b>Summe</b>			<b>114.139</b>	<b>36.819</b>

- 9.1.6.4 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichs-Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Der Ausgleich wird zum Teil innerhalb des Plangebietes kompensiert. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird auf den externen Ausgleichsflächen Fl.-Nrn. 1138/1 und 1261 (Teilfläche) der Gemarkung Lindenberg i. Allgäu erbracht.
- 9.1.6.5 Bei den internen Ausgleichsflächen handelt es sich momentan um frisches, intensiv genutztes Grünland mit vereinzelt Gehölzen (siehe "Bestandsaufnahme").
- 9.1.6.6 Bei der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1138/1 handelt es sich um eine intensiv genutzte Wiesenfläche östlich von Lindenberg i. Allgäu. Das etwa 1,40 ha große Flurstück liegt am Fuß des Hanges, auf dessen Rücken die "Deutsche Alpenstraße" verläuft und ist selbst leicht nach Süden geneigt. Es wird im Süden vom "Manzenbach" und den daran anschließenden Waldflächen, auf den anderen Seiten von Wiesenflächen begrenzt. Im Nordosten befindet sich im Anschluss an die Ausgleichsfläche ein kleiner Baumbestand (vorwiegend Fichten). Im östlichen Teil liegt ein Teilstück des gem. §13d BayNatSchG kartierten Biotopes "Moorwiesenkomplex südöstlich Weiher" (Nr.A8325-0061-001) auf der Ausgleichsfläche. Der südlich angrenzende Wald ist aus einer Fichten-Aufforstung hervorgegangen. Es findet sich jedoch viel Jungwuchs aus Weißtanne und

Esche im Unterholz. Auch entlang des Bachlaufes kommen neben der Fichte etliche andere Baumarten vor (Eschen, Erlen, Eichen, Buchen, Ebereschen sowie kleinere Laubgehölze wie Traubenkirsche und Heckenkirsche). Die Wiesenfläche selbst wird zur Zeit mehrmals im Jahr gemäht und gedüngt und über 3-4 in den "Manzenbach" verlaufende Drainagen entwässert. Auf Grund ihrer Lage am Hangfuß und im Anschluss an den Bach finden sich neben den typischen Arten des Intensivgrünlandes (Löwenzahn, Hahnenfuß, Gänseblümchen) auch viele Frische- bzw. Feuchtezeiger, die zu einer blumenbunten Ausprägung führen (Bach-Nelkenwurz, Mädesüß, Kuckucks-Lichtnelken, Frauenmantel, Großer Wiesenknopf, Wiesenklees, Wiesen-Fuchsschwanz). Im Bereich der drei Senken, die sich den Hang hinunterziehen wachsen vorwiegend Flatter-Binsen und Seggen sowie Brennesseln und Sauerampfer. Außerdem kommen weitere Feuchtezeiger wie Rossminze, Kohldistel, Sumpf-Vergissmeinnicht und Sumpfdotterblume vor. Die meisten der genannten Pflanzenarten sind typisch für nährstoffreiche Standorte.

- 9.1.6.7 Die externe Ausgleichsfläche Fl.-Nr.1261 (Teilfläche) schließt unmittelbar östlich an die Fl.-Nr.1138/1 an. Ein Teil der etwa 0,30 ha großen Ausgleichsfläche bildet die nordöstliche Ausbuchtung der o.g. Fichten-Aufforstung. Bei dem verbleibenden Teil der Fläche handelt es sich um eine teilweise verbuschte Feuchtwiese. Der Bereich ist ebenfalls ein Teilstück des gem. §13d BayNatSchG kartierten Biotopes "Moorwiesenkomplex südöstlich Weiher" (Nr. A8325-0061-001).
- 9.1.6.8 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB an anderer Stelle gemäß §9 Abs.1a Satz2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):
- Bezüglich der Maßnahmen innerhalb des Plangebietes siehe in Kapitel "Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung" unter "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme".
  - Auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1138/1 ist eine Wiedervernässung vorgesehen. Hierfür werden die in den "Manzenbach" entwässernden 3-4 Drainagen im Bereich der Ausgleichsfläche entnommen. Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Entwässerungsfunktion für die Bundes-Straße 308 und die nördlich gelegenen Fl.-Nrn. 1136, 1137 und 1138 weiterhin gewährleistet ist. Damit können Ertragsminderungen und Nutzungseinschränkungen der angrenzenden Flächen ausgeschlossen werden. Die Ausgleichsfläche wird extensiviert, d.h. auf die Ausbringung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist vollständig zu verzichten. Die Fläche ist 1-2-mal jährlich zu mähen (1. Schnitt nicht vor dem 15.06.), das Mahdgut ist anschließend abzutransportieren.
  - Im nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche werden in den schwerer bewirtschaftbaren Senken der Hangfläche landschafts- und standortgerechte Feldgehölze gepflanzt. Hierbei sind Arten wie Berg-Ahorn, Esche, Roter Hartriegel, Hasel, Liguster, Schlehe und Schwarzer Holunder zu

pflanzen.

- In der Aue des "Manzenbachs" werden mehrere Amphibienlaichgewässer angelegt. Ein Teil dieser Tümpel liegt direkt am Bach im beschatteten Waldrandbereich, ein anderer Teil liegt auf der offenen Fläche im Bereich der Senken. In den Verlandungszonen der Gewässer wird die Entwicklung einer standortgerechte Vegetation aus Stauden und Gräsern angestrebt. Die Gewässer sind durch regelmäßige Pflege gehölzfrei zu erhalten.
- Der Bachlauf des "Manzenbachs" wird ökologisch aufgewertet. Als Maßnahme zur Fließgewässeroptimierung werden die einzelnen Fichten, die im Waldrandbereich nördlich des Baches stehen, entfernt. Neupflanzungen sollen vorwiegend mit Erlen und Eschen erfolgen. Zudem ist vorgesehen, den bestehenden Absturz/Durchfluss zu entfernen, um die Durchgängigkeit des Gewässers zu verbessern.
- Der kleinere Fichtenbestand nördlich des "Manzenbachs" hingegen wird in den nächsten zehn Jahren in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde sukzessive in einen naturnahen Auwald umgewandelt.
- Der mit jungen, sukzessiv aufkommenden Schwarzerlen bestockte Teilbereich der Ausgleichsfläche im Osten wird entbuscht. Zudem werden einzelne, dem Waldrand vorgelagerte Fichten in diesem Bereich entnommen, die älteren Erlengruppen sind hingegen zu erhalten. Durch eine jährlich einmalige Mahd (ab dem 01.08.) sind die entbuschten Flächen und die vorhandenen Hochstaudenfluren zwischen den zu erhaltenden Erlengruppen in Passagen langfristig hin zu naturschutzfachlich hochwertigen Pfeifengraswiesen zu entwickeln.

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

Der Verlust von Lebensraum wird durch die o.g. Maßnahmen kompensiert. Durch die Pflanzung von Feldgehölzen und die Extensivierung des Grünlandes innerhalb des Plangebietes werden Habitate vor allem für Kleinsäuger, Vögel und Insekten geschaffen. Innerhalb der neu aufgenommenen Ausgleichsfläche 3 werden vorwiegend Dornensträucher gepflanzt, um speziell dem weiter südlich nachgewiesenen Neuntöter (*Lanius collurio*) einen verbesserten Lebensraum zu schaffen. In den Bereichen des Retentionsbeckens und des geöffneten Grabens entsteht in Verbindung mit der Pflanzung von feuchte- und nässeliebenden Stauden, Gräsern und Gehölzen zusätzlich zu der o.g. Fauna auch Lebensraum für Amphibien. Durch die Wiedervernässung des Grünlandes, die Anlage von Amphibien-Gewässern sowie die Gewässeroptimierung am "Manzenbach" werden auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr.-Nr. 1138/1 Lebensräume für feuchteliebende Arten geschaffen. Der Verzicht auf Düngung verbessert zudem die Wasserqualität des Baches und somit dessen Funktion als Lebensraum für Fische und aquatische Insekten. Durch die Entnahmen der Fichten und der Entbuschungsmaßnahmen entsteht ein funktionaler Verbund von Feuchtplächen mit dem als Biotop kartierten Moorwiesenkomplex.

Der Verlust der Bodenfunktionen durch die Versiegelung (Bau- und Verkehrsflächen) wird durch

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

#### 9.1.6.10 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen als Ausgleichsflächen	intern	frisches Intensivgrünland	Anlage eines naturnahen Retentionsbereiches sowie von Amphibiengewässern, Öffnung und Renaturierung des Bachlaufs, Anlage von Feldgehölzen mit Saumstrukturen, Extensivierung des Grünlandes	25.019
Feuchtwiese Moos/Rothach (Fl.-Nr. 1138/1)	extern	frisches bis feuchtes Intensivgrünland	Wiedervernässung, Extensivierung, Fichten-Entnahme am Waldrand, Fließgewässeroptimierung, Anlage von Laichgewässern	14.000
Wald und Feuchtwiese Moos/Rothach (Fl.-Nr. 1261 (Teilfläche))	extern	Fichtenforst, verbuschte Feuchtwiesen	Fichten-Entnahme, Entbuschung, Wiederaufnahme der Streuwiesenmahd	3.000
<b>Summe</b>				<b>42.019</b>

9.1.6.11 Die Maßnahmen ergeben einen Überschuss von 5.200 m<sup>2</sup> an Ausgleichsfläche. Dieser Überschuss steht der Stadt Lindenberg i.Allgäu für weitere Projekte zur Verfügung.

Zur Sicherung der o.g. angestrebten Maßnahmen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

## 10.1 Umsetzung der Planung

### 10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 10.1.1.3 Der Zweckverband beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in sein Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.
- 10.1.1.4 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden.

### 10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

## 10.2 Erschließungsrelevante Daten

### 10.2.1 Kennwerte

- 10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 11,41 ha
- 10.2.1.2 Fläche des Änderungsbereiches: 8,85 ha
- 10.2.1.3 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE <sub>0</sub>	4,52	39,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitflächen (mit Bestand im Bereich der B 308)	1,06	9,3 %
Öffentliche Grünflächen	5,17	45,3 %
Flächen für die Landwirtschaft	0,15	1,3 %

Flächen für Versorgungsanlagen, Umspannstation 0,51 4,5%

10.2.1.4 Verhältnis von Erschließungsfläche zur Nettobaupläche (innerhalb des Baugebietes): 16,4%

## 10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Rottach

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: VKW

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindenberg i. Allgäu

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: ZAK

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

Verkehrerschließung Baugebiete, inkl. Bepflanzung und Beleuchtung	€	940.000,-
Linksabbiegespur B 308		160.000,-
Abwasserentsorgung inkl. RRB, Pumpwerk	€	780.000,-
Wasserversorgung inkl. Umlegung der Fernwasserversorgung und Hausanschlüsse	€	120.000,-
Grünflächen inkl. interne Ausgleichs- Maßnahmen	€	50.000,-
Externe Ausgleichs-Maßnahmen	€	10.000,-
<b>Gesamt</b>	<b>€</b>	<b>2.060.000,-</b>

10.2.2.8 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).

## 10.3 Zusätzliche Informationen

### 10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 30.07.2009 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Protokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung der Verbandsversammlung des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" vom 29.07.2009 enthalten):

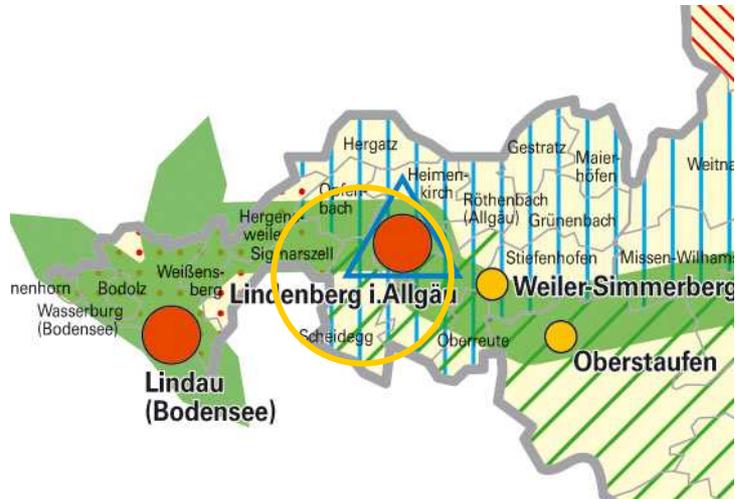
- Leichter Versatz der verbindlichen Standorte von vier zu pflanzenden Bäumen in der Planzeichnung (im Bereich des Sichtdreiecks)
- Änderung der Festsetzungen "Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen 1 und 2" bezüglich der Zulässigkeit von Tankstellen
- Redaktionelle Änderung der Darstellungsweise des Planzeichens zur Festsetzung "Baugrenze 2"
- Herausnahme der Festsetzung zu "Höhen von Werbeanlagen"
- Aufnahme der Ausgleichsmaßnahme 3, der Pflanzung 2 sowie einzelner Sträuchergruppen im südöstlichen Bereich des Plangebietes innerhalb des 110-kV-Schutzstreifens in der Planzeichnung
- Ergänzung der Festsetzung zur "Haupt-Firstichtung"
- Änderung der Festsetzung zum "Retentionsbereich"
- Herausnahme der Festsetzung "Öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche"
- Aufgliederung der Festsetzung "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme" in drei einzelne Festsetzungen (Ausgleichsmaßnahmen 1, 2 und 3)
- Änderung der Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft"
- Ergänzung bzw. Anpassung der "Immissionsschutz-Festsetzung"
- Ergänzung der Festsetzung "Zu pflanzende Sträucher"
- Ergänzung der Festsetzung "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen"
- Aufnahme der Festsetzung "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 2"
- Änderung der Maßnahmenformulierungen unter "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)"

- Aufnahme einer bauordnungsrechtlichen Vorschrift zur "Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben"
- Herausnahme der bauordnungsrechtlichen Vorschrift zu "Werbeanlagen in dem Baugebiet"
- Aufnahme eines Hinweises zur Stellplatz-Satzung des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen"
- Aufnahme eines Hinweises zur Werbeanlagen-Satzung des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen"
- Aufnahme eines Hinweises zu Erdbewegungen bzw. Geländeänderungen im Bereich der 110-kV-Leitung unter dem Punkt "Ergänzende Hinweise"
- Aufnahme eines Hinweises zur Zulässigkeit von Werbeanlagen auf freier Strecke unter dem Punkt "Ergänzende Hinweise"
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

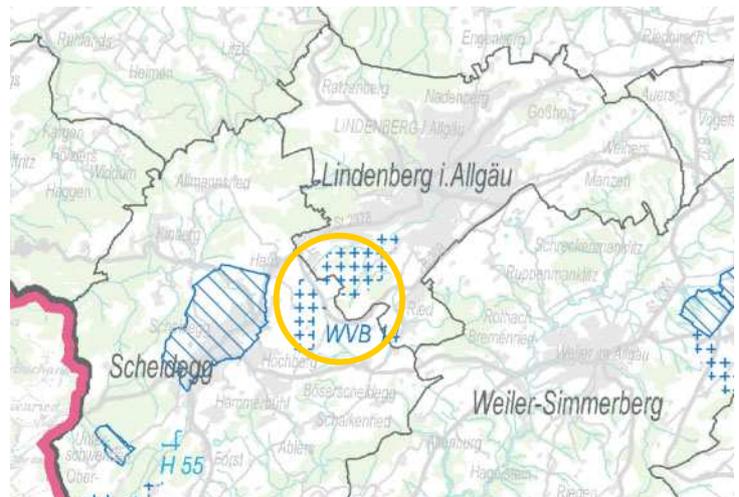
10.3.1.2 Bei der Planänderung vom 03.09.2009 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Protokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung der Verbandsversammlung des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" vom 09.09.2009 enthalten):

- Aufnahme der Festsetzung "Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind" im Umkreis von 15,00 m um den nördlichen Mast der 110-kV-Leitung
- Änderung bei der Festsetzung "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen"
- Aufnahme eines Hinweises zu Straßenbeleuchtungen, Werbetafeln etc. im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung unter dem Punkt "Ergänzende Hinweise"
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

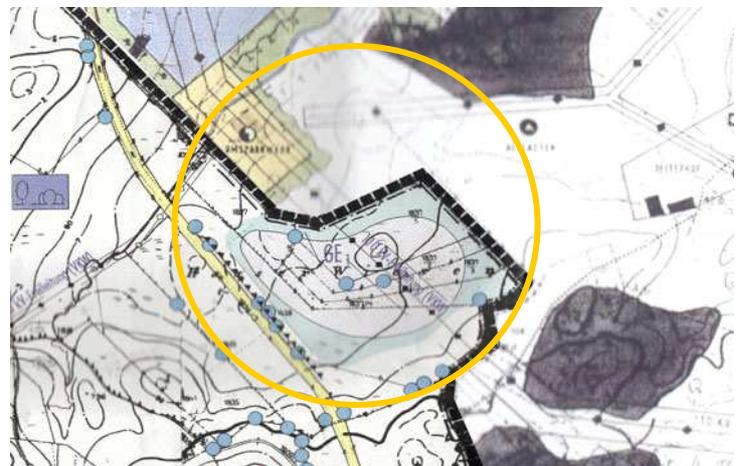
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "Ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll" sowie "Alpengebiet".



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



Auszug aus den rechtsgültigen Flächennutzungsplänen. Darstellung u.a. als Gewerbegebiet (GE), Flächen für die Landwirtschaft, Ver- und Entsorgungsflächen.



Blick von Nordwesten über das Planungsgebiet. Rechts die Bundes-Straße 308 in Richtung Oberstaufen.



Blick von Nordwesten über das Planungsgebiet. Hinter den Fahnen die bestehende Umspannstation mit der 110-kV-Freileitung. Rechts die Bundes-Straße 308.



Blick von Nordosten über das Planungsgebiet mit bestehender 110- sowie 4x20-kV-Freileitung. Im Hintergrund die bestehende Umspannstation.



Blick von Osten über das Planungsgebiet mit bestehender 110-kV-Freileitung. Im Hintergrund die bestehende Umspannstation sowie die nördlich angrenzende Bebauung.



Blick von Süden über das Planungsgebiet. Im Hintergrund die bestehende Umspannstation sowie die nördlich angrenzende Bebauung. Links die Bundes-Straße 308.



Blick von Nordwesten nach Südosten über das Planungsgebiet entlang der Bundes-Straße 308.



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" vom 10.11.2008. Der Beschluss wurde am 29.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Scheidegg, den .....

.....

(der Verbandsvorsitzende)

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

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. §3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. §3 Abs. 1 Nr. 1 gem. §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.06.2009 bis 09.07.2009 (Billigungsbeschluss vom 27.05.2009; Entwurfsfassung vom 27.05.2009; Bekanntmachung am 29.05.2009) sowie in der Zeit vom 13.08.2009 bis 27.08.2009 (Billigungsbeschluss vom 29.07.2009; Entwurfsfassung vom 30.07.2009; Bekanntmachung am 04.08.2009) statt (gem. §3 Abs. 2 BauGB).

Scheidegg, den .....

.....

(der Verbandsvorsitzende)

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 26.07.2009 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 03.06.2009 (Entwurfassung vom 27.05.2009; Billigungsbeschluss vom 27.05.2009; Bekanntmachung am 29.05.2009) sowie mit Schreiben vom 04.08.2009 (Entwurfassung vom 30.07.2009; Billigungsbeschluss vom 29.07.2009; Bekanntmachung am 04.08.2009) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Eine weitere Gelegenheit zur Stellungnahme wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfassung vom 03.09.2009 gegeben.

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

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Zweckverbandes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" vom 09.09.2009 über die Entwurfassung vom 03.09.2009.

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

### 13.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung der Verbandsversammlung des Zweckverbandes zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

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

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 21.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" (sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hauser Wiesen") ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

### 13.7 Berichtigung der Flächennutzungspläne

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Scheidegg sowie der Flächennutzungsplan der Stadt Lindenberg i. Allgäu wurden gemäß §13a Abs.2 Nr.2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Hauser Wiesen" sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hauser Wiesen" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung der Flächennutzungspläne wurde am ..... (Scheidegg) sowie am ..... (Lindenberg) ortsüblich bekannt gemacht.

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

Plan aufgestellt am: 27.05.2009  
Plan geändert am: 30.07.2009  
Plan geändert am: 03.09.2009

Planer:

..... Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Lindau (B)  
(i.A. K. Meyer)

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.