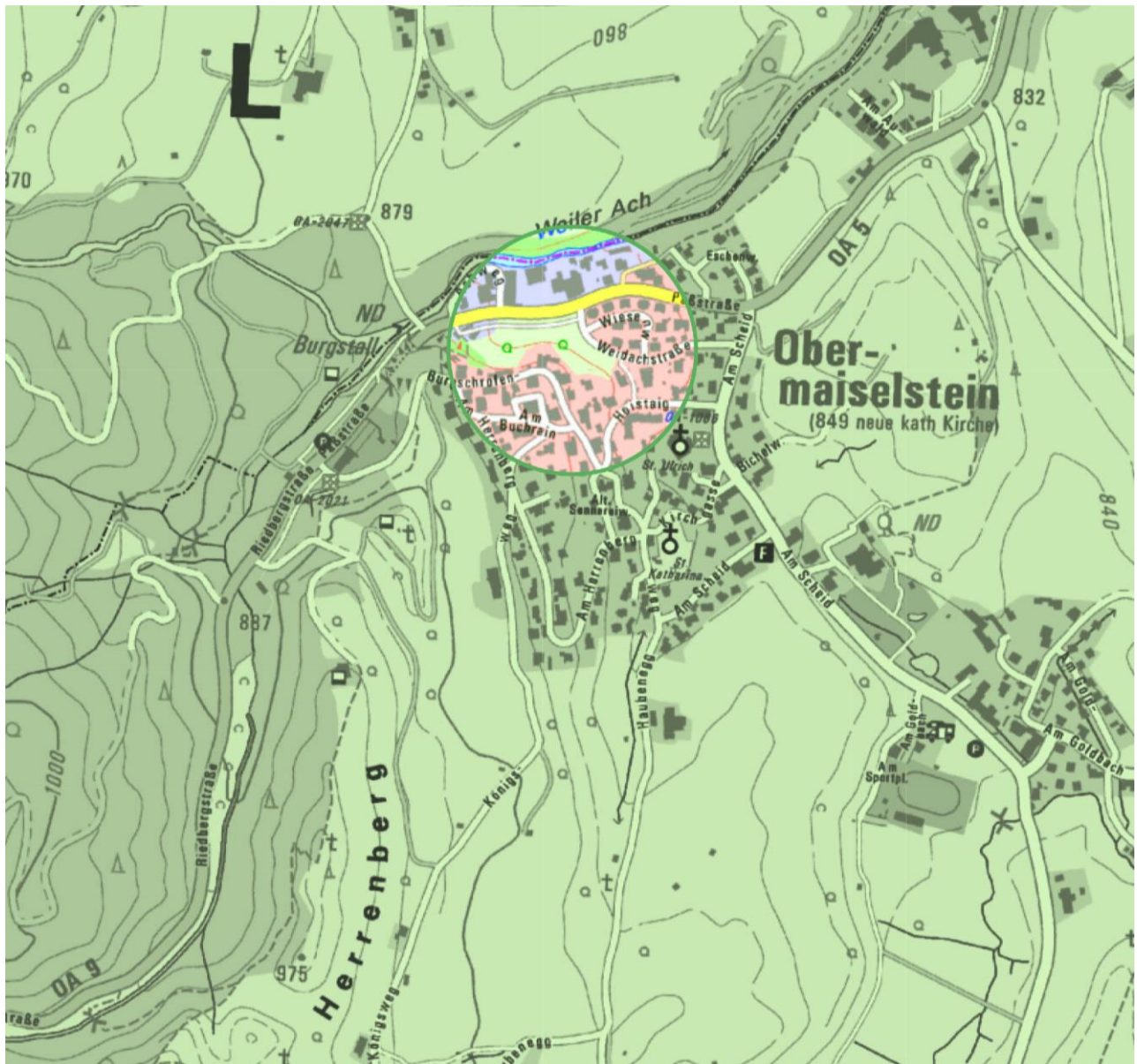




Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	16
4	Hinweise und Zeichenerklärung	19
5	Satzung	27
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	29
7	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und Konzept zur Grünordnung	43
8	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	50
9	Begründung – Sonstiges	53
10	Begründung – Bilddokumentation	55
11	Verfahrensvermerke	56

- | | | |
|------------|---|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV |
| 1.4 | Planungssicherstellungsgesetz | (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234) |
| 1.5 | Bayerische Bauordnung | (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) |
| 1.6 | Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern | (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) |
| 1.7 | Bundesnaturschutzgesetz | (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) |
| 1.8 | Bayerisches Naturschutzgesetz | (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) |

**1.9 Bundes-Immissions-
schutzgesetz**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

2.1

GE_e

Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen

(zulässige Art der baulichen Nutzung); es dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können einzelne Ladesäulen oder Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als Gewerbebetriebe aller Art zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Unabhängig hiervon ist

Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

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

2.2 Emissionskontingente

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Gebiet	Bezugsfläche in m^2	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/ m^2	
		tags (6:00 – 22:00 Uhr)	nachts (22:00 – 6:00 Uhr)
GE _e (Fl.-Nr. 28 (Teilfläche), 48/29 und 54/2 (Teilfläche))	2.863	55	40

Für den in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektor erhöhen sich die Emissionskontingente für GE_e um folgende Zusatzkontingente (Referenzpunkt UTM-Koordinaten:

X = 593205,75; Y = 5255824,00):

Bezeichnung Richtungssektor	Öffnungswinkel		Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A)	
	Anfang	Ende	$L_{EK,zus}$ tags	$L_{EK,zus}$ nachts
Sektor A	+ 271°	+ 16°	13	13

Die Prüfung zur Einhaltung der Kontingente erfolgt nach DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.
(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- | | | |
|------------|--|---|
| 2.3 | GRZ | <p>Maximal zulässige Grundflächenzahl</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p> |
| 2.4 | Z | <p>Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Die Vollgeschossdefinition ist der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zu entnehmen.</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p> |
| 2.5 | WH m ü. NHN | <p>Maximal zulässige Wandhöhe über NHN</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)</p> |
| 2.6 | GH m ü. NHN | <p>Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)</p> |
| 2.7 | Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN und WH ü. NHN) | <p>Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).</p> <p>Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen.</p> <p>Die WH ü. NHN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern</p> |

sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NHN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Untergeordnet sind diese Abschnitte dann, wenn sie nicht mehr als 25% der Hausbreite, gemessen jeweils an den Außenkanten der sich gegenüberliegenden Hauswände, einnehmen. Überschreitungen der WH ü. NHN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt

Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

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

2.8 Maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden

Die maximale Gesamthöhe (jegliche Gebäudeoberkanten) von Nebengebäuden, mit Ausnahme von Garagen, wird auf 862,00 m ü. NHN beschränkt.

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

2.9 Höhe von Lagergut

Die maximale Höhe von Lagergut beträgt 4,00 m. Für den unteren Höhenbezugspunkt sind die in der Planzeichnung eingearbeiteten Höhenpunkte maßgeblich.

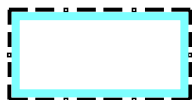
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.10 o

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

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

2.12 Bereiche für Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen sowie für Garagen, Carports und Stellplätze

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Garagen (auch Carports) und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die genannten Anlagen müssen einen senkrechten Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) einhalten. Abweichend hiervon gilt:

- bei seitlicher Anordnung von Garagen und Carports (Garagen mit einer dauerhaft offenen Zufahrt bzw. überdachte Stellplätze) an die öffentliche Verkehrsfläche ist ein senkrechter Mindestabstand von nur 2,50 m einzuhalten.
- nicht überdachte Stellplätze müssen keinen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

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. Schotterterrassen, Rasenpflaster etc.).

In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

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

2.15



Straßenbegrenzungslinie; 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 Installation von Photovoltaikanlagen** Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 30% der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Gesamterrichtungsfläche im Sinne der Festsetzung durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
- 2.18 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.19 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) sowie das Wasser aus den Hangdrainagen ist über eine Zisterne zu fassen und von hier gedrosselt dem öffentlichen Trennsystem zuzuleiten.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 2.20**  Private **Grünfläche** zur Durchgrünung ohne bauliche Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten** Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:
Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad

von weniger als 80 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.22 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes Licht (Farbtemperatur kleiner / gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die privaten Grünflächen zur Durchgrünung sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.23 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.

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

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

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

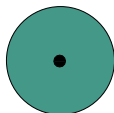
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.24 Lärmschutzfestsetzung

- Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohn- und Schlafzimmer) von Betriebsleiterwohnungen benötigten Fensteröffnungen sind vollständig auf die zur nördlich verlaufenden Kreisstraße OA 9 abgewandten Gebäudeseiten (nach Osten, Süden und Westen) zu orientieren. An der nördlichen Gebäudeseite sind entweder vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vorzusehen oder Fenster von Aufenthaltsräumen als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken öffnbare Fenster auszuführen. Wenn keine weitere Fensteröffnung gemäß Satz 1 vorhanden ist, sind diese Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Die zur Lüftung benötigte Fensteröffnungen von Büroräumen von Gewerbebetrieben sind von der oben genannten Pflicht ausgenommen. Sollten entsprechende Fenster nach Norden öffnbar sein, sind diese dennoch mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, um auch im geschlossenen Zustand einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherzustellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

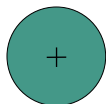
2.25



Zu erhaltender Baum; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.26



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der öffentlichen Grünfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu Pflanzungen im Baugebiet" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.27



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der öffentlichen Grünfläche um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu Pflanzungen im Baugebiet" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.28



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Baugebiet" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

2.29 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 800 m² (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind 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, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Aus-

nahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Grau-Erle	Alnus incana
Hängebirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Zitterpappel	Populus tremula
Silber-Weide	Salix alba
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Grau-Erle	Alnus incana
Hängebirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich
Schalen- u. Steinobst sowie nicht
oder nur in geringem Maße Feuer-
brand gefährdetes Kernobst)

Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Gebirgs-Rose	Rosa pendulina
Ohr-Weide	Salix aurita
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.30



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplan "Weidachstraße" der Gemeinde Obermaiselstein

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

3.1 SD

Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:

- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dachebenen (höhenmäßig versetzter First) sind unzulässig.
- Geneigte Dachebenen quer zur Hauptfirstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.

Für die Unterscheidung der Dachformen Satteldach und Pultdach gilt: Bei der Dachform Pultdach sind mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.

Die Ausbildung einer Attika oder die Umsetzung von Bauteilen, die den Eindruck einer Attika erwecken (z.B. Wandscheiben oder Brüstungen bzw. Geländer, die nicht überwiegend transparent ausgeführt sind), ist ausschließlich bei Hauptgebäuden mit Flachdach vorgesehen und daher in diesem Bebauungsplan nicht zulässig.

Die o.g. Vorschriften zur Dachform gilt nur für Dächer von Hauptgebäuden. Sie gilt nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, siehe Planzeichnung)

3.2 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD: 16 - 32 °

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

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

- 3.3 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie** Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Abstand bis max. 0,40 m zur Dachhaut zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.4 Mindestdachüberstand** Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überkragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt an allen Seiten 1,00 m.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.5 Materialien für die Dachdeckung** Als Dachdeckung für Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden mit mehr als 100 m³ Bruttorauminhalt sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metalloberflächen (Blechdächer ohne Beschichtung) bzw. von glänzenden bzw. spiegelnden Oberflächen (z.B. engobierte Dachpfannen) zulässig. Die o.a. Vorschriften zu Materialien gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.
Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 3.6 Farben** Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.
Die o.a. Vorschriften zu Farben für Dächer gelten auch für Widerkehre und Zwerchgiebel sowie Dachaufbauten (Dachgauben) der Dächer von Hauptgebäuden.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungssteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

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

3.7 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet

Als Einfriedungen sind ausschließlich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holzlatten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 1,00 m über dem endgültigen Gelände sowie Hecken unter Beachtung der Abstandsvorschriften des Nachbarrechts zulässig.

Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

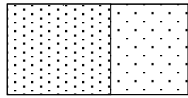
Stützkonstruktionen im Bereich der Freiflächen des Baugebietes sind nur zulässig, sofern sie für die Anpassung des Geländes (z.B. gegenüber der Verkehrsfläche und der privaten Grünflächen) auf Grund der vorhandenen Topografie erforderlich sind.

Sie sind:

- optisch zu gliedern,
- in einer Bauweise auszuführen, die für Wasser und Kleinlebewesen durchlässig ist (z.B. Trockenmauern aus Natursteinen, Gabionen etc.) und
- dauerhaft zu begrünen (durch direkte Bepflanzung der Zwischenräume bzw. z.B. selbstklimmende und rankende Pflanzen wie Efeu)
- gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 1,00 m zurück zu setzen, sofern sie eine Höhe von 1,50 m überschreiten (bei Stützkonstruktionen mit Abstufungen ist die Höhe der einzelnen Stufen maßgeblich, sofern ein Gesamtsteigungsverhältnis von 1:1 nicht überschritten wird).

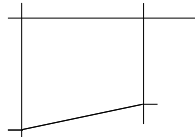
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

4.1



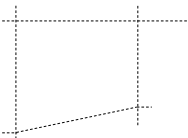
Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

4.3



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

4.4

Nr.;m²

Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke (siehe Planzeichnung)

4.5

48/29

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

4.6



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

4.7 Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Grünflächen und Pflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

4.8 Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasserauffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

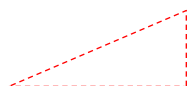
Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

4.9 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes im Sinne des § 44 BNatSchG zu verhindern, ist daher vor dem Abriss von Gebäuden (insbesondere Wirtschaftsgebäuden/Scheunen) sowie vor der Rodung alter Bäume zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren bewohnt werden. Der Abriss bzw. die Rodung sollte im Falle eines Nachweises im Winterhalbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu abgestimmt werden.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach ("Bauen mit Glas und Licht") zu berücksichtigen.

4.10



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine

uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

4.11 Hydrologische Verhältnisse und bautechnische Folgerungen

Das Gelände liegt am Fuße eines von +/- Südwest nach Nordost abfallenden Hanges. Der Hang wird von den Felsschichten gebildet. Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel wurde bei den Baggerschürfen nicht erkundet.

Aufgrund der Durchlässigkeit der Hangschuttschichten muss allerdings davon ausgegangen werden, dass sich bei einer starken Wasserführung der Weiler Ach ein temporärer, bachbegleitender Wasserspiegel ausbildet, der mit dem Bachwasserstand korrespondiert.

Des Weiteren ist mit Hang- bzw. Schichtwasser zu rechnen. Die Schichtwässer treten vor allem oberhalb der sehr gering durchlässigen Felsschichten auf.

Im Neubaugebiet muss davon ausgegangen werden, dass sich zumindest temporär ein Grundwasserspiegel innerhalb der Hangschuttschichten ausbildet. Bei einer Unterkellerung wird daher eine Ausbildung des Kellergeschosses als dichte Wanne gemäß DIN 18533-1 (Klasse W2.1-E) empfohlen. Unter der Bodenplatte ist ein Kieskoffer mit einer Mindeststärke von 0,4 m aus Frostschutzkies einzubringen, um eine Unterströmung des Gebäudes zu ermöglichen.

Die Hangschuttschichten wären grundsätzlich zur Versickerung geeignet. Im Hangschutt können jedoch bindige Schichten nicht ausgeschlossen werden. Eine Versickerung kann somit zu einem lokal erhöhten Wasserstand führen, der Unterlieger negativ beeinträchtigen kann. Von einer Versickerung auf dem Gelände wird daher abgeraten.

Eine Beeinträchtigung der Unterlieger ist bei Einhaltung der o.g. Maßnahmen nicht zu erwarten.

4.12 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden,

dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes des Bodens zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

4.13 Geogefahren

Nach der Gefahrenhinweiskarte zu Geogefahren besteht in Teilen des Projektgebiets eine mögliche Gefährdung durch Hanganbrüche (kleinräumige flachgründige Rutschungen, oftmals mit hohem Wassergehalt und Ausfließen der Rutschmasse, auch Hangmuren genannt), wie sie nur anlässlich von Starkregenereignissen auftreten. Die Eintretenswahrscheinlichkeit ist dabei üblicherweise eher gering, so dass die Gefährdung allgemein nur als Restrisiko einzustufen ist. Sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für eine Bebauung. Bei baulichen Maßnahmen kann dieses Restrisiko allerdings berücksichtigt und vermindert werden.

4.14 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

- 4.15 Energieeinsparung** Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Obermaiselstein ausdrücklich empfohlen.
- 4.16 Ausführung von Dachaufbauten** In Bezug auf die Ausführung von Dachaufbauten wird auf den Grundsatzbeschluss der Gemeinde Obermaiselstein vom 12.01.2023 verwiesen.
- 4.17 Gemeindliche Stellplatzsatzung** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Weidachstraße" gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 4.18 Gemeindliche Werbeanlagensatzung** Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Weidachstraße" gilt die gemeindliche Satzung über Werbeanlagen in ihrer jeweils aktuellen Fassung.
- 4.19 Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.
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.
- 4.20 Ergänzende Hinweise** Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 03/2023.

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauverantwortlichen wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in und der/die Besitzer*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer*in oder den/die Leiter*in 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.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

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

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Obermaiselstein (Am Scheid 18,

87538 Obermaiselstein) sowie in der Verwaltungsgemeinschaft Hörnergruppe (Weiler 16, 87538 Fischen i. Allgäu) eingesehen werden.

4.21 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Obermaiselstein noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Obermaiselstein den Bebauungsplan "Weidachstraße" in öffentlicher Sitzung am 18.10.2023 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Weidachstraße" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 04.09.2023.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Weidachstraße" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 04.09.2023.

Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 04.09.2023 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 3 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 zuwider handelt.

Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

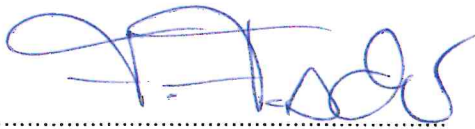
§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Weidachstraße" der Gemeinde Obermaiselstein tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§ 5 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Weidachstraße" im Wege der Berichtigung angepasst.

Obermaiselstein, den 26.10.2023



(Frank Fischer, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben**6.1.1 Zusammenfassung**

- 6.1.1.1 Durch den Bebauungsplan "Weidachstraße" beabsichtigt die Gemeinde Obermaiselstein im nördlichen Bereich ihres Siedlungskörpers ein eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen.
- 6.1.1.2 Der Planbereich liegt westlich der "Weidachstraße" und südlich der "Paßstraße". Das Gebiet soll als eingeschränktes Gewerbegebiet die Umsetzung mit verträglicher gewerblicher Nutzung und Betriebsleiterwohnungen ermöglichen.
- 6.1.1.3 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 "Weidachstraße" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 6.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Weidachstraße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 6.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nordwestlichen Bereich des Siedlungszusammenhangs des Hauptortes der Gemeinde Obermaiselstein.
- 6.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft vom Kreuzungsbereich "Paßstraße/Weidachstraße" entlang der "Weidachstraße" Richtung Südosten bis zur Bestandsbebauung. Insgesamt dem Grenzverlauf der Bestandsbebauung folgend erstreckt sich der Geltungsbereich sodann nach Süden bis ungefähr zum Gebäude Burgschrofenweg 22. Ab hier knickt der Geltungsbereich nach Norden ab und endet wiederum an der "Paßstraße". Darüber hinaus ist südlich der Einmündung "Wiesenweg" in die "Weidachstraße" ein Teilbereich letzter in den Geltungsbereich aufgenommen worden. Insgesamt von Bebauung umgeben sind Freiflächen lediglich angrenzend im Westen des Plangebietes vorhanden.
- 6.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 28, 48/13 (Teilfläche), 48/29 und 54/2 (Teilfläche).

6.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 6.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Oberstdorfer Illertal geprägt.
- 6.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 6.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach nahezu eben, Richtung Süden besteht jedoch eine markante Hangkante, die stark nach Süden ansteigend ist. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke und die Straße sind unproblematisch.

6.2.2 Erfordernis der Planung

- 6.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Baulflächen zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Gewerbebetriebe. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen zu gewerblichen Baugrundstücken registriert. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken könnten. Die Gemeinde ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellen hierfür zwingende eine Voraussetzung dar. Auch kann den Zielen der Verknüpfung von Wohnungen mit einem entsprechenden Angebot an Arbeitsplätzen nachgekommen werden. Durch die innerörtliche Lage der Fläche, die vorhandene verkehrliche Erschließung sowie den nördlich bestehenden gewerbliche Nutzungen eignet sich die Fläche nach Auffassung der Gemeinde hervorragend als Potential zur Nachverdichtung. Damit kann den Grundsätzen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden ebenso wie den Zielen und Grundsätzen der Landschafts- bzw. Regionalplanung nachgekommen werden. Die Entwicklung in die freie Landschaft wird reduziert und die innerörtliche Entwicklung gleichzeitig gestärkt.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 6.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:
 - 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle

überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht

- 2.2.1 und Anhang 2 Festlegung der Gemeinde Obermaiselstein als allgemeiner ländlicher Raum, Alpengebiet.

"Strukturkarte"

- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topografie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,

- ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,

- ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,

- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,

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

- 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 IV 3.1.2 Durch die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Biomasse, Wasserkraft, Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie soll das Energieangebot erweitert 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.
- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

6.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu. Insbesondere den Zielen der Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten sowie der Nutzung der Potentiale der Innenentwicklung kann durch die gegenständliche Planung entsprochen werden.

6.2.3.5 Die Gemeinde Obermaiselstein verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die Flächen werden hierin als Grünflächen dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht vollständig übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

- 6.2.3.6 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Grünfläche



- 6.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 6.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 6.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Obermaiselstein geprüft. Auf Grund der innerörtlichen Lage sowie der angrenzenden gewerblichen Nutzung nördlich der "Paßstraße" ist die gegenständliche Fläche die sinnvolle städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich.
- 6.2.4.2 Der Standort eignet sich hervorragend durch die innerörtliche Lage und vorhandene Erschließungssituation. Auf diese Weise kann der Bedarf gedeckt werden, ohne weitere Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen. Das nördlich angrenzende Gewerbegebiet ist bereits umgesetzt, so dass hier keine Flächenpotentiale zur Verfügung stehen. Auch im Gewerbegebiet "Aumühle" sind die Flächen erschöpft, so dass die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen notwendig ist.
- 6.2.4.3 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet derzeit als hochwassergeschützt eingestuft werden könne. Die Planung wurde als vertretbar angesehen, sofern auf Eingriffe in den Hang verzichtet werde. Des Weiteren wurde auf Belange des Natur- und Artenschutzes hingewiesen. Hinsichtlich Gefahren bestehe eine Gefährdung als allgemeines Restrisiko. Wie von den

Fachbehörden gefordert, ist sichergestellt, dass die Erschließung über die "Weidachstraße" erfolgt.

- 6.2.4.4 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, eine Erweiterungsmöglichkeit für ortsansässige Betriebe zu schaffen.
- 6.2.4.5 Für das geplante Gewerbegebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, weiterhin die Voraussetzung für eine moderne und funktionelle Arbeitsstätten zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich Situation wesentlich zu beeinträchtigen.
- 6.2.4.6 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. Den Bauverantwortlichen stehen bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen Vereinfachungen im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens (entsprechend den jeweils geltenden Vorschriften) zur Verfügung
- 6.2.4.7 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Weidachstraße" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
 - die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m².
 - es bestehen 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.
- 6.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 6.2.5.1 Für den Bereich ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) festgesetzt. Prinzipiell wird dadurch der Katalog an Nutzungen eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO zu Grunde gelegt. Lediglich die Art der Betriebe wird bezüglich ihrer Zweckbestimmung eingeschränkt. Zulässig sind, bezogen auf deren Emissionsverhalten, in Anlehnung an die Formulierung im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) demnach lediglich "Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören" im Gegensatz zu der ursprünglichen Formulierung "nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe". Durch diese Einschränkung wird für die Art der Betriebe eine für den anschließenden, zu einem großen Teil von Wohnnutzung geprägten Bereich eine verträgliche Vorgabe getroffen. Hierin spiegelt sich somit der Wunsch der Gemeinde, zum einen der angrenzenden Bestandsbebauung Rechnung tragen, zum anderen entspricht diese Festsetzung eher der insgesamt touristischen Prägung der Gemeinde besser bei

gleichzeitiger Vorhaltung der Flächen für gewerbliche Entwicklung zur Deckung des aktuellen Bedarfes.

6.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5, 6 und 9 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO der dezentralen Lage des Plangebietes geschuldet. Es ist erklärter städtebaulicher Wille der planende Gemeinde, Einzelhandelsbetriebe in integrierten, zentraleren Lagen anzusiedeln bzw. zu halten. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird eingeschränkt durch die Zulässigkeit des Einzelhandels von Handwerksbetrieben, unter bestimmten Voraussetzungen und der Maßgabe der Untergeordnetheit im Vergleich zur übrigen betrieblichen Nutzung. Außerdem sollen durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben die fußläufig erreichbaren innerörtlichen Betriebe nicht beeinträchtigt werden und übermäßiger Kfz-Verkehr soll in diesem Zusammenhang im Bereich des Plangebietes vermieden werden.
- Des Weiteren werden Lagerhäuser und Lagerplätze des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Dies erklärt sich vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde einerseits die Nutzung auf "produzierendes/aktives" Gewerbe fokussieren möchte und andererseits das Erscheinungsbild von reinen Lagernutzungen vom vorliegenden Ortseingangsbereich fernhalten möchte.
- Im Gewerbegebiet erfahren darüber hinaus Tankstellen einen generellen Ausschluss. Auf Grund des optischen Erscheinungsbildes von modernen Tankstellen würde die Unterbringung einer solchen Nutzung innerhalb des Umfeldes zu Störungen führen. Auch die relativ geringe Größe des Plangebietes ist für eine derartige Nutzung nicht optimal. Darüber hinaus wäre mit der zu erwartenden hohen Frequentierung außerhalb der üblichen Arbeitszeiten Konfliktpotenzial verbunden.
- Durch die Möglichkeiten, die sich aus § 1 Abs. 9 BauNVO ergeben, werden Sammelladestationen für Elektrofahrzeuge (sog. Elektrotankstellen) als nicht störende Gewerbebetriebe als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Eine im öffentlichen Verkehrsraum gegen Entgelt betriebene und öffentlich zugängliche einzelne Ladestation (als Einzelanlage) kann als eine unterordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO betrachtet werden, die nach Maßgabe des § 14 in allen Baugebieten der BauNVO zulässig ist. Von einer von den einzelnen Ladesäulen oder Sammelladestationen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.
- Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke soll Fehlentwicklungen ausschließen. Anlagen dieser Art sind in der Regel mit einer nicht unerheblichen Frequentierung zu den Nachtzeiten verbunden. Um Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Bebauung sowie der Bebauung innerhalb des

Gewerbegebietes zu vermeiden sowie auf Grund der Größe des Plangebietes erfolgt der Ausschluss dieser Nutzungen.

- Die grundsätzlich ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird als allgemein zulässig festgesetzt. Auf Grund der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und der Kleinräumigkeit des Gebietes sind Konflikte nicht zu erwarten. Gleichzeitig kann das Plangebiet flexibel und bedarfsgerecht gesteuert werden.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 2-3 BauNVO angeführten Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Ziel der gemeindlichen Planung ist es, Anlagen dieser Art an anderen Stellen des Hauptortes zu konzentrieren, um dort eine Ergänzungs- und Bündelungswirkung mit anderen Nutzungen zu erreichen. Für die zuletzt genannte Nutzung (Vergnügungsstätten) wird der generelle Ausschluss mit deren extrem störendem Charakter auf das vollständig ländlich dörfliche Umfeld begründet.
- Weiterhin werden im Gewerbegebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

6.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,65 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Gewerbegebiete. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,65 stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar und berücksichtigt die angrenzende Bestandsbebauung hinsichtlich der Verdichtungsmaßes

bei gleichzeitig sparsamem Umgang mit Grund und Boden. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.

- Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit den Gebäudehöhen ist sinnvoll, um eine homogene Art der Bebauung und Ausnutzung der Baukörper vorzugeben.
- Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt-Gebäude- und Wandhöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

- 6.2.5.4 Nebengebäude und Lagergut werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, v.a. in Bezug auf die zulässigen Nebenanlagen im Anfangsbereich des südlich angrenzenden Hanges.
- 6.2.5.5 Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.
- 6.2.5.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebenanlagen (z.B. Garagen, Carports etc.) sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Hierbei sind je nach Situierung der Anlagen Mindestabstände einzuhalten.
- 6.2.5.7 Auf den privaten Grundstücken sollen Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude oder auf anderen geeigneten Flächen baulicher Anlagen errichtet werden. Durch die getroffene Festsetzung zur Errichtung einer verbindlichen Mindestfläche von Photovoltaikanlagen in Quadratmetern soll eine verständliche und nachvollziehbare Maßeinheit für die zukünftige Bauherrschaft vorgegeben werden. Durch die Festsetzung soll die Nutzung regenerativer Energien in dem Baugebiet planungsrechtlich und verbindlich gesichert werden. Die Gemeinde sieht es als ihre städtebauliche Aufgabe an, durch ihre Bauleitplanung eine nachhaltige Ortsentwicklung voranzutreiben und den Klimaschutz zur Bewahrung gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse auch für zukünftige Generationen voranzutreiben. Dem Klimaschutz kommt darüber hinaus unter Berücksichtigung der Planungsleitlinie des § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB eine besondere Gewichtung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu.
- 6.2.5.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Bau-

grundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

6.2.6 Infrastruktur

- 6.2.6.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.

6.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 6.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Weidachstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über "Paßstraße" besteht eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz sowie die B 19.
- 6.2.7.2 Entlang der "Paßstraße" ist durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt die Erschließung über die "Weidachstraße" gesichert. Zudem sind Einschränkungen der Verkehrssicherheit durch Zufahrten von der "Paßstraße" ausgeschlossen. In diesem Bereich sind gleichzeitig hinweislich und außerhalb des Geltungsbereiches die notwendigen Sichtdreiecke für den Kreuzungsbereich "Paßstraße/Weidachstraße" aufgenommen.
- 6.2.7.3 Gemäß Rückmeldung der Kreistiefbauverwaltung liegt das Baugebiet nach der OD-Richtlinie im Erschließungsbereich, für welchen es keine explizite Anbauverbotszone gibt. Um dem Gleichheitsgrundsatz Rechnung zu tragen, wurde jedoch darauf geachtet, mit der festgesetzten Baugrenze in etwa gleiche Abstände zur Kreisstraße einzuhalten, wie die angrenzende Bebauung Wiesenweg 5a bis 5c.

6.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 6.2.8.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der nördlich verlaufenden Kreisstraße OA 9 ("Paßstraße") sowie Gewerbelärmimmissionen der nördlichen Gewerbebetriebe ein. Auf eine detaillierte Untersuchung wurde aufgrund des geringen Schutzanspruches (GEe) verzichtet. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, sind Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen (z.B. Büroräume, Wohn- und Schlafzimmer) von Betriebsleiterwohnungen auf die der nördlich verlaufenden Kreisstraße OA 9 abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren (Osten, Süden und Westen). Aufgrund der Orientierung wegen des Verkehrslärms kann davon ausgegangen werden, dass auch der Konflikt hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen der nördlichen Gewerbebetriebe entschärft wird. Zur Vermeidung von Konflikten

mit Gewerbelärmimmissionen sind Fensteröffnungen von Betriebsleiterwohnungen nach Norden dennoch mit verglasten Vorbauten zu versehen oder als feststehende, nicht öffnbare Fenster auszuführen. Büroräume von Gewerbebetrieben sind von der Orientierungspflicht und der ggf. greifenden Festverglasung ausgenommen. Sollten Fensteröffnungen im Norden des Gebäudes vorgesehen werden, sind diese mit entsprechenden aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, um auch im geschlossenen Zustand gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

- 6.2.8.2 Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ist mit Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zur Konfliktlösung werden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Diese wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Gutachten 21-122/a vom 23.05.2023, Sieber Consult GmbH) ermittelt.

Dabei soll das Plangebiet durch die Kontingentierung nicht grundsätzlich eingeschränkt, sondern eine maximale Ausnutzbarkeit der gesamten gewerblichen Fläche sichergestellt werden. Zur Geräuschkontingentierung in einem Gewerbegebiet ist gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) grundsätzlich eine Gliederung in Teilflächen erforderlich. Sie ist jedoch entbehrlich, wenn mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander gegliedert werden (§ 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Im vorliegenden Fall wird aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der unmittelbaren, räumlichen Gliederung zum nördlich angrenzenden Gewerbeflächen auf die Unterteilung in Teilflächen verzichtet.

Das Verfahren der Emissionskontingentierung bietet im Allgemeinen 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 Geräuschemission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (2017) an der Umgebung des Gewerbegebietes eingehalten werden. Der Vorbelastung durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen in der Umgebung wird Rechnung getragen, indem die Kontingente so berechnet wurden, dass an allen Einwirkungsorten ein um 6 dB(A) reduzierter Immissionsrichtwert durch neu hinzukommende Gewerbeflächen nicht überschritten wird.

Aufgrund der deutlichen Unterschreitungen des Planwerts im Bereich des nördlich gelegenen Gewerbegebietes von mindestens 13 dB (Tabelle Seite 12 unten des Gutachtens 21-122/a vom 23.05.2023) ist für die nördliche Gewerbefläche die Festsetzung von Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ von 13 dB über den Sektor A enthalten. Die Festsetzung der Zusatzkontingente gibt Gewerbetreibenden die Möglichkeit ihren Betrieb lärmoptimiert zu betreiben und Lärmquellen entsprechend Richtung Norden zu situieren.

Eventuelle Hindernisse wie Häuser, Hallen oder Böschungen zwischen der Schallquelle und dem Immissionsort (Zusatzdämpfung) werden gemäß DIN 45691 bei der Berechnung der Kontingente nicht berücksichtigt. Die Berechnung erfolgt unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes nach DIN ISO 9613-2 (Schallausbreitung im Freien).

Die Festsetzung der Emissionskontingente gewährleistet die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Einwirkorten der bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. 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.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

- 6.2.8.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

6.2.9 Wasserwirtschaft

- 6.2.9.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 6.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 6.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser ist über Zisternen gedrosselt dem öffentlichen Trennsystem zuzuleiten.
- 6.2.9.4 Es wird im Sinne der nachhaltigen Nutzung von Ressourcen sowie in Hinblick auf bestehenden Wasserknappheit, v.a. in den Sommermonaten ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Regenwasser auch zur Bewässerung der Grundstücke sowie für die Toilettenspülung und das Wäschewaschen genutzt werden kann.
- 6.2.9.5 Das Baugebiet wird an die Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 6.2.9.6 Hinsichtlich der hydrologischen Verhältnisse im Plangebiet und die daraus entstehenden bautechnischen Folgerungen wird auf den Inhalt des entsprechenden Hinweises unter Pkt. 4.11 verwiesen.

6.2.10 Geologie

- 6.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit land-schaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB**7.1.1 Umweltprüfung**

7.1.1.1 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 Bebauungsplans "Weidachstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans "Weidachstraße" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereiches von Obermaiselstein im nördlichen Siedlungsbereich. Es grenzt im Osten an die Weidachstraße und im Norden an die Paßstraße an. Im Süden wird das Gebiet durch angrenzende Wohnbebauung oberhalb einer Böschung begrenzt. Die westliche Abgrenzung erfolgt entlang der Grundstücksgrenze im Bereich einer Zufahrt zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche.

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

Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine innerörtliche Wiesenfläche. Im Bereich der südlichen Böschung zieht sich eine Gehölzstruktur in Richtung Westen. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da die Wiese zum größten Teil von Bebauung bzw. bestehenden Straßen umgeben und nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands). Artenschutzrechtliche Kartierungen wurden nicht durchgeführt, da kein Eingriff in den südlichen und westlichen Gehölzbestand erfolgt.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Bestanteile von Natur und Landschaft. Die nächsten gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotope liegen etwa 240 m weiter östlich ("Extensivwiesen um Obermaiselstein", Nr. A8527-0117, Teilfläche 001) sowie etwa 240 m westlich ("Schönberger Ach", Nr. A8527-0118-002). Bei dem Biotop "Schönberger Ach" beginnt auch das Landschaftsschutzgebiet "Hörnergruppe" (LSG-00467.01) sowie der Naturpark "Nagelfluhkette" (NP-00018). Ein Biotop befindet sich zudem südwestlich der angrenzenden Bebauung ("Flachmoore und Naßwiesen zwischen Hirschsprung und Obermaiselstein", Nr. A8527-0110-010). Weitere Schutzgebiete oder Biotope liegen nicht in räumlicher Nähe.

7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Aus geologischer Sicht ist der Untergrund des Plangebietes von glazialen Sedimenten der geologischen Einheiten "Jungmoräne (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen, z.T. mit Vorstoßschotter", "Schotter, würmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse)" sowie durch den "Feuerstätter Flysch" geprägt. Der "Feuerstätter Flysch" bildet hierbei die südlich bis südwestliche Böschung aus während in der Ebene am Hangfuß die "Schotter" vorzufinden sind. Somit sind in der Ebene fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment), und in der südlichen Böschung Braunerde aus grusführendem Sandlehm bis Normallehm (Deckschicht oder Jungmoräne, lokal geprägt) über tiefem Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch). Gemäß der Bodenschätzung handelt es sich bei der Fläche in der Ebene um als Grünland genutzten Lehm Boden der mittleren Zustandsstufe mit besten Wasserverhältnissen (LIIb1). Die Grünlandzahl beträgt 57.

Die Böden sind, bis auf den Straßenabschnitt, vollständig unversiegelt, aber anthropogen überprägt (großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem möglicherweise Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; Grünlandeinsaat). Aufgrund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.

7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Das Fließgewässer "Weiler Ach" verläuft etwa 80 m nördlich des Plangebietes. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.

Das Gelände liegt am Fuße eines von +/- Südwest nach Nordost abfallenden Hanges. Der Hang wird von den Felsschichten gebildet. Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel wurde bei den Baggerschürfen nicht erkundet. Aufgrund der Durchlässigkeit der Hangschuttschichten muss allerdings davon ausgegangen werden, dass sich bei einer starken Wasserführung der "Weiler Ach" ein temporärer, bachbegleitender Wasserspiegel ausbildet, der mit dem

Bachwasserstand korrespondiert. Des Weiteren ist mit Hang- bzw. Schichtwasser zu rechnen. Die Schichtwässer treten vor allem oberhalb der sehr gering durchlässigen Felsschichten auf. Im Neubaugebiet muss davon ausgegangen werden, dass sich zumindest temporär ein Grundwasserspiegel innerhalb der Hangschuttschichten ausbildet.

Da im südlichen und südwestlichen Plangebiet das Gelände ansteigt, kann es bei Starkregenereignissen aus diesen Bereichen zu einem oberflächigen Zufluss von Hangwasser kommen.

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

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine innerörtliche Freifläche, auf der sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Gehölze kommen auf der Böschung im südlich bis südwestlichen Plangebiet vor. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft die "Paßstraße" und östlich die Weidachstraße. Beide können zur geringfügigen Erhöhung der Schadstoffbelastung im Plangebiet führen. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum und der umliegenden Nutzung (Wohnbebauung im Süden und Osten sowie landwirtschaftliche Nutzung im Westen) von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen. Diese kann jedoch von den Geruchs-Emissionen, die von der landwirtschaftlich genutzten Grünfläche (Ziegenweide) im Westen ausgehen, beeinträchtigt werden.

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

Das Plangebiet liegt im südlichen Allgäu und gehört zu der Naturraum-Haupteinheit "Nördliche Kalkalpen" im "Oberstdorfer Becken". Das Jungmoränengebiet hat ein ausgeprägtes eiszeitliches, stark bewegtes und unregelmäßiges Relief. Das Plangebiet liegt an einer nordseitigen Böschung mit anschließender Ebene und ist im Bereich der Böschung in Richtung Süden und Westen von Bäumen umgeben. Hierdurch ist es nur in unmittelbarer Nähe von den angrenzenden Straßen aus einsehbar.

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

Die überplante Fläche dient der Produktion landwirtschaftlicher Lebensmittel und damit auch dem Erhalt regionaler Betriebe. Von der landwirtschaftlichen Nutzung gehen zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus. Auf die überplante Fläche wirken die Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Nutzungen. Die Fläche weist eine nur geringe Bedeutung für die Naherholung auf. Insbesondere für die angrenzende Wohnbebauung ist sie derzeit von Bedeutung (Ausblick auf die Grünfläche mit Gehölzstrukturen).

7.2.2 Auswirkungen der Planung

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

Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Die außerhalb, am südlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes, vorhandene Gehölzstruktur bleibt erhalten und vom Vorhaben unberührt. Im Bereich des Plangebietes erfolgt eine Ergänzung dieser Gehölze durch die vorgesehene Pflanzung weiterer Sträucher und Bäume. Da das Plangebiet innerhalb des Ortes liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen.

7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Aufgrund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Biotope von der Planung nicht betroffen. Die am süd- und südwestlichen Rand vorhandene Gehölzstruktur bleibt vom Vorhaben unberührt und wird durch vorgesehene Pflanzungen von Sträuchern und Bäumen zusätzlich ergänzt. Beeinträchtigungen des geschützten Landschaftsbestandteiles nach Art. 16 Abs. 1 Satz 1 BayNatSchG sind nicht gegeben.

7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Planung ermöglichte Nachverdichtung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die Grünlandfläche im Bereich der neuen Baukörper geht dauerhaft verloren.

7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.

Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll über Zisternen gefasst und über einen herzustellenden Regenwasserkanal dem öffentlichen Trennsystem zugeleitet werden. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Verbandskläranlage des Abwasserverbands Obere Iller (AOI) zugeführt.

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

Durch die Bebauung der Wiesenfläche am Fuß der Böschung wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Die im süd- und südwestlichen Geltungsbereich vorhandenen und angrenzenden Gehölzstrukturen bleiben erhalten. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung kommen künftig deutlich mehr Gehölze im Gebiet vor. Hinsichtlich der Frischluftproduktion ergibt sich demnach eine Verbesserung. Auch tragen die künftigen Gehölze durch ihre temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

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

Durch die Lage der geplanten Baukörper innerhalb des Ortes zwischen bestehender Bebauung und in tieferer Lage am Fuß einer Böschung, erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes keine erkennbare Beeinträchtigung.

Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

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

Die überplante Fläche geht im Zuge des Vorhabens für die Produktion landwirtschaftlicher Lebensmittel verloren und schwächt damit auch den Erhalt regionaler Betriebe. Durch die Bebauung gehen vom Plangebiet künftig keine Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen mehr aus. Da die umgebenden Grünlandflächen jedoch weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung (Ziegenhaltung) unterliegen, ist auch in Zukunft mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen von landwirtschaftlichen Arbeiten zu rechnen. Diese müssen von den Anwohnern unentgeltlich akzeptiert und entschädigungslos hingenommen werden. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise auch in den Abendstunden und am Wochenende stattfinden. Durch die Bebauung kommt es zu einer geringfügigen Verkehrszunahme (Anliegerverkehr). Hieraus resultieren keine Beeinträchtigungen für die Anwohnerschaft.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

7.2.3.2 Im südlichen Teil des Plangebietes wird eine private Grünfläche zur Durchgrünung festgesetzt. Diese greift die südlich und westlich des Geltungsbereiches

vorhandene Gehölzstruktur auf und schafft eine attraktive Grünzone zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung.

- 7.2.3.3 Durch die Festsetzung, dass pro 800 m² angefangener privater Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- 7.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- 7.2.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybriden der großblättrigen Zwergmispel (*Cotoneaster*). Auch die Arten der Gattung *Sorbus* (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden.
- 7.2.3.6 Zur Sicherung des bestehenden Gehölzbestandes im südlichen Plangebiet wird, zusätzlich zur Festsetzung der geplanten Pflanzungen, ein Baum in diesem Bereich als zu erhaltender Baum festgesetzt
- 7.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.
- 7.2.3.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche 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.
- 7.2.3.9 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 7.2.3.10 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 7.2.3.11 Die Regelung zur landschaftsgerechten und naturnahen Gestaltung von Gärten dient dazu, die Entstehung von Schottergärten und den Eindruck einer fast vollständigen Versiegelung zu vermeiden. Eine stärkere Begrünung der

Freiflächen ist sowohl aus Gründen des Natur- und Artenschutzes als auch für das innerörtliche Kleinklima vorteilhaft. Die Festsetzung lässt Bereiche zu, die mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckt sind, sofern diese einen Pflanzenbedeckungsgrad von mind. 80 % aufweisen. Mit Freiflächen sind dabei alle nicht mit Hochbauten bestandenen und nicht anderweitig befestigten Flächen (wie Wege, Terrassen usw.) gemeint. Anspruchsvolle und moderne Freiflächengestaltungen, wie z.B. Steingärten, sind daher grundsätzlich möglich, während gleichzeitig durch die getroffene Einschränkung ein gefälligeres optisches Erscheinungsbild sichergestellt wird.

- 7.2.3.12 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen.
- 7.2.3.13 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- Somit wäre ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln.
- 7.2.3.14 Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sind als Einfriedungen lediglich Zäune aus Drahtgeflecht, Drahtgitter oder aus Holzlatten sowie Hecken, jedoch keine Mauern zulässig.
- 7.2.3.15 Die Höhen der Gebäude werden so festgesetzt, dass die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden können.
- 7.2.3.16 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

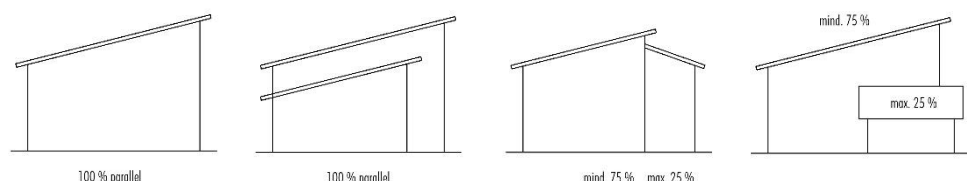
8.1 Örtliche Bauvorschriften

8.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 8.1.1.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach eine prägende Rolle spielt. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen. Da die neu geplante gewerbliche Nutzung zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten soll, ohne als Fremdkörper zu erscheinen, ist eine prägende Wirkung von Satteldächern von besonderer Bedeutung. Um den Eindruck der Umsetzung eines nicht zulässigen Flachdaches zu vermeiden, wird in der Festsetzung zu den Dachformen eindeutig bestimmt, dass die Umsetzung von Attiken oder Bauteilen nicht zulässig sind. Hierdurch sollen architektonische Fehlentwicklungen und damit verbundene optische Beeinträchtigungen hinsichtlich der Gebäudeansicht und -wirkung sowie der vorgesehenen Dachlandschaft im Baugebiet vermieden werden. Garagen und Carports sind generell in der Gestaltung frei, um eine zeitgemäße Ausführung dieser untergeordneten Baukörper zu ermöglichen.

Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.

Gleichzeitig wird für die Prüfung der zulässigen Dachform der Unterschied zwischen Sattel- und Pultdach definiert. Die ausführliche Definition des Pultdaches kann im Baugenehmigungsverfahren die Entscheidung erleichtern, ob es sich bei dem Dach eines Vorhabens um ein Sattel- oder Pultdach handelt. Um ein Pultdach handelt es sich, wenn mindestens 75 % aller Dachebenen des jeweiligen Hauptgebäudes zueinander parallel sind. Die Fläche einer Dachebene wird in der senkrechten Projektion auf die Fläche gemessen.



- 8.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Gesamt-Gebäudehöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

- 8.1.1.3 Durch die Vorschriften zur parallelen Montage von Solar- und Photovoltaikanlagen auf geneigten Dächern soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffene Regelung schließt eine effiziente Nutzung der Anlagen nicht aus. Der angeführte Abstand bis max. 0,40 m ist zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Solar- bzw. Photovoltaikanlage zu messen.
- 8.1.1.4 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 8.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien für die Dacheindeckung lassen der Bauherrschaft bewusst einen maximalen Spielraum zur Verwirklichung individueller Gestaltungswünsche unter gleichzeitigem Ausschluss von Materialien, die eine zu starke Fehlentwicklung hinsichtlich landschaftsoptischer und -fachlicher Belange darstellen würden. Gleichzeitig sind zur Klarstellung Vorschriften zu Materialien für die Dacheindeckung von Widerkehren und Zwerchgiebeln sowie für Dachaufbauten (Dachgaupen) getroffen. Diese Vorschriften betreffen jedoch nur die Dacheindeckung dieser Bauteile und nicht deren Wände und/oder Fassade. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Beton grau bis Anthrazit grau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben entsprechen dem bisherigen Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Siedlungsstruktur. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein. Um dem Gedanken der Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz gerecht zu werden, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine vollständige Dachbegrünung möglich ist.

8.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)

- 8.1.2.1 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen.
- 8.1.2.2 Bei Erfordernis von Stützkonstruktionen auf Grund der vorhandenen Topografie dienen die getroffenen Vorschriften dazu, ein geordnetes Ortsbild zu sichern, da eine gewisse Entzerrung von Verkehrsflächen und Baugrundstücken erfolgt sowie zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte. Der Abstand der Stützkonstruktion wirkt als gestalterische Element auf das Ortsbild ein. Gerade nah zur Straße stehende "tote Stützmauern" können eine erdrückende Wirkung haben und dadurch die städtebauliche Entwicklung negativ beeinflussen. Außerdem dient der einzuhaltende Abstand zur Verkehrsfläche der Vermeidung einer Beeinträchtigung der Durchführung des Winterdienstes sowie in gewissem Maße auch der Verkehrssicherheit.
- 8.1.2.3 Mit Begrünung der Stützkonstruktionen ist entweder eine Bepflanzung der Zwischenräume (z.B. der Trockensteinmauern= Mauerwerk aus Bruch- bzw. Natursteinen, das ohne Zuhilfenahme von Mörtel errichtet wird) bzw. eine Bepflanzung vor oder oberhalb der Stützkonstruktion (z.B. Rankpflanzen, die das

Drahtgeflecht der Gabionen als Rankhilfe nutzen) mit dafür geeigneten Pflanzen gemeint. Diese ist dauerhaft zu erhalten.

8.2 Sonstige Regelungen

8.2.1 Werbeanlagen

- 8.2.1.1 Festsetzungen und bauordnungsrechtlich Vorschriften zu Werbeanlagen wurden nicht getroffen, es wird auf die gemeindliche Satzung über Werbeanlagen verwiesen.

9.1 Umsetzung der Planung**9.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

9.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

9.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

9.1.2 Wesentliche Auswirkungen

9.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Betriebe bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen,) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

9.2 Erschließungsrelevante Daten**9.2.1 Kennwerte**

9.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,39 ha

9.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als eingeschränktes GE	0,29	74,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün	0,01	2,5 %
Private Grünflächen	0,09	23,1 %

9.2.2 Erschließung

9.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Obere Iller

9.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserbeschaffungsverband Obermaiselstein-Niederdorf

- 9.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 9.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Überlandwerke Kempten
- 9.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Kempten Oberallgäu GmbH (EKO)
- 9.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband Abfallwirtschaft Kempten

9.3 Zusätzliche Informationen

9.3.1 Planänderungen

- 9.3.1.1 Bei der Planänderung vom 04.09.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18.10.2023 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 04.09.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 18.10.2023 enthalten):

- klarstellende Änderung der Festsetzung zur "Behandlung von Niederschlagswasser"
- Änderungen und Ergänzungen bei den Hinweisen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick über den nördlichen Bereich des Plangebietes sowie auf die nördlich angrenzende Bebauung



Blick entlang der "Weidachstraße" nach Osten; die im Bild enthaltenen Eschen entlang der "Weidachstraße" sind bereits gerodet



Blick entlang der bestehenden Hangkante im Süden des Plangebietes nach Osten



11.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 11.12.2019. Der Beschluss wurde am 17.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

11.2 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. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 17.01.2020 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 17.12.2019).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.08.2023 bis 01.09.2023 (Billigungsbeschluss vom 12.07.2023; Entwurfsfassung vom 23.05.2023; Bekanntmachung am 25.07.2023) statt.

11.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 10.08.2022 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

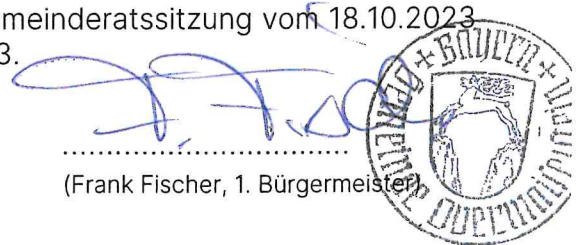
Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 13.07.2023 (Entwurfsfassung vom 23.05.2023; Billigungsbeschluss vom 12.07.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

11.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 18.10.2023 über die Entwurfsfassung vom 04.09.2023.

Obermaiselstein, den 26.10.2023

.....
(Frank Fischer, 1. Bürgermeister)

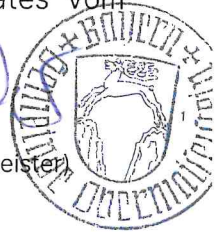


11.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Weidachstraße" in der Fassung vom 04.09.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 18.10.2023 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Obermaiselstein, den 26.10.2023

.....
(Frank Fischer, 1. Bürgermeister)



11.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 06.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Weidachstraße" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Obermaiselstein, den 06.11.2023

.....
(Frank Fischer, 1. Bürgermeister)



11.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Obermaiselstein wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Weidachstraße" im Wege der Berichtigung angepasst.

Obermaiselstein, den 06.11.2023

.....
(Frank Fischer, 1. Bürgermeister)



Plan aufgestellt am: 23.05.2023

Plan geändert am: 04.09.2023

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung	U. Dintzer
Landschaftsplanung	F. Rosa
Immissionsschutz	J. Beer
Artenschutz	S. Böhm

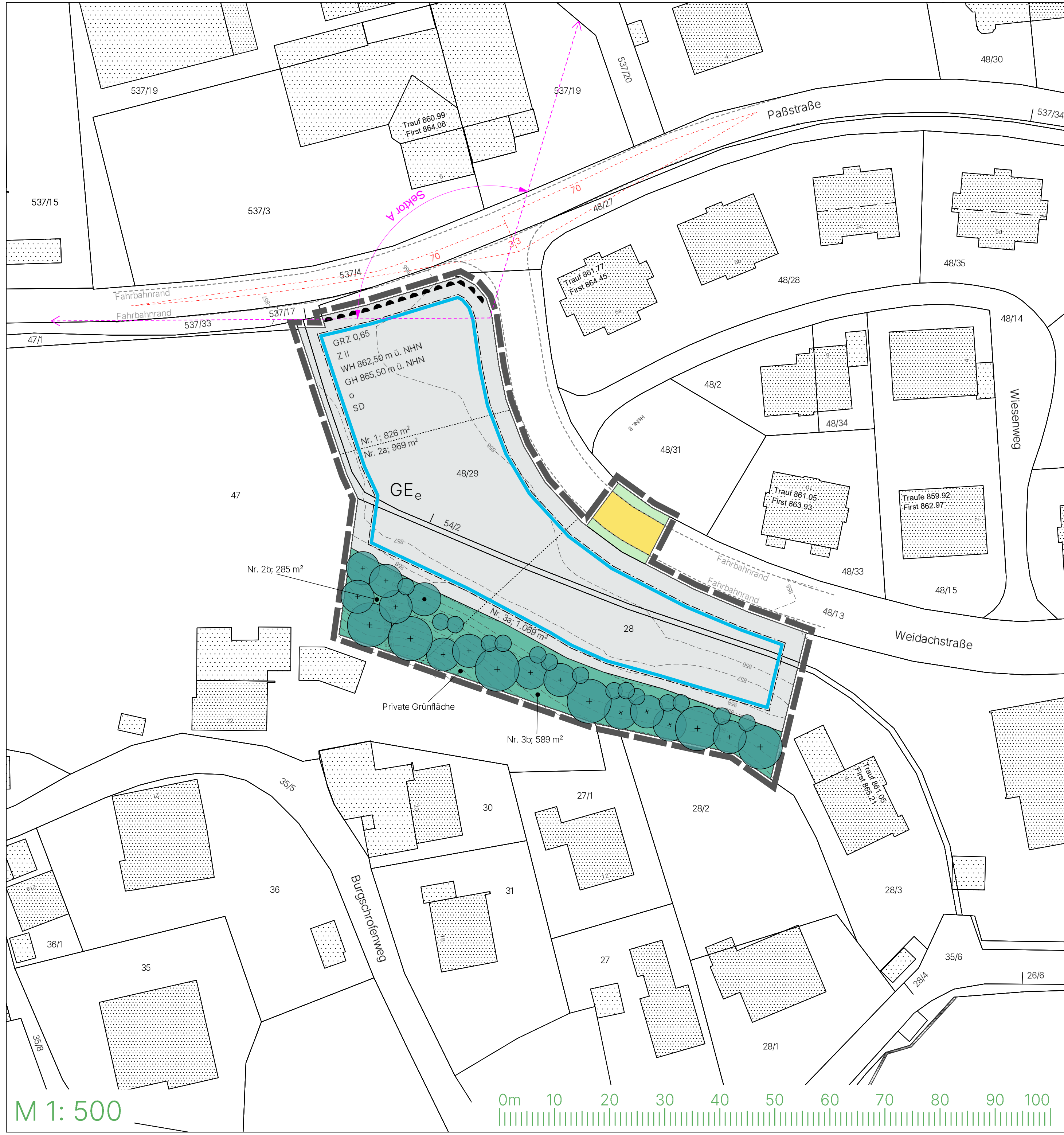
Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. U. Dintzer)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.

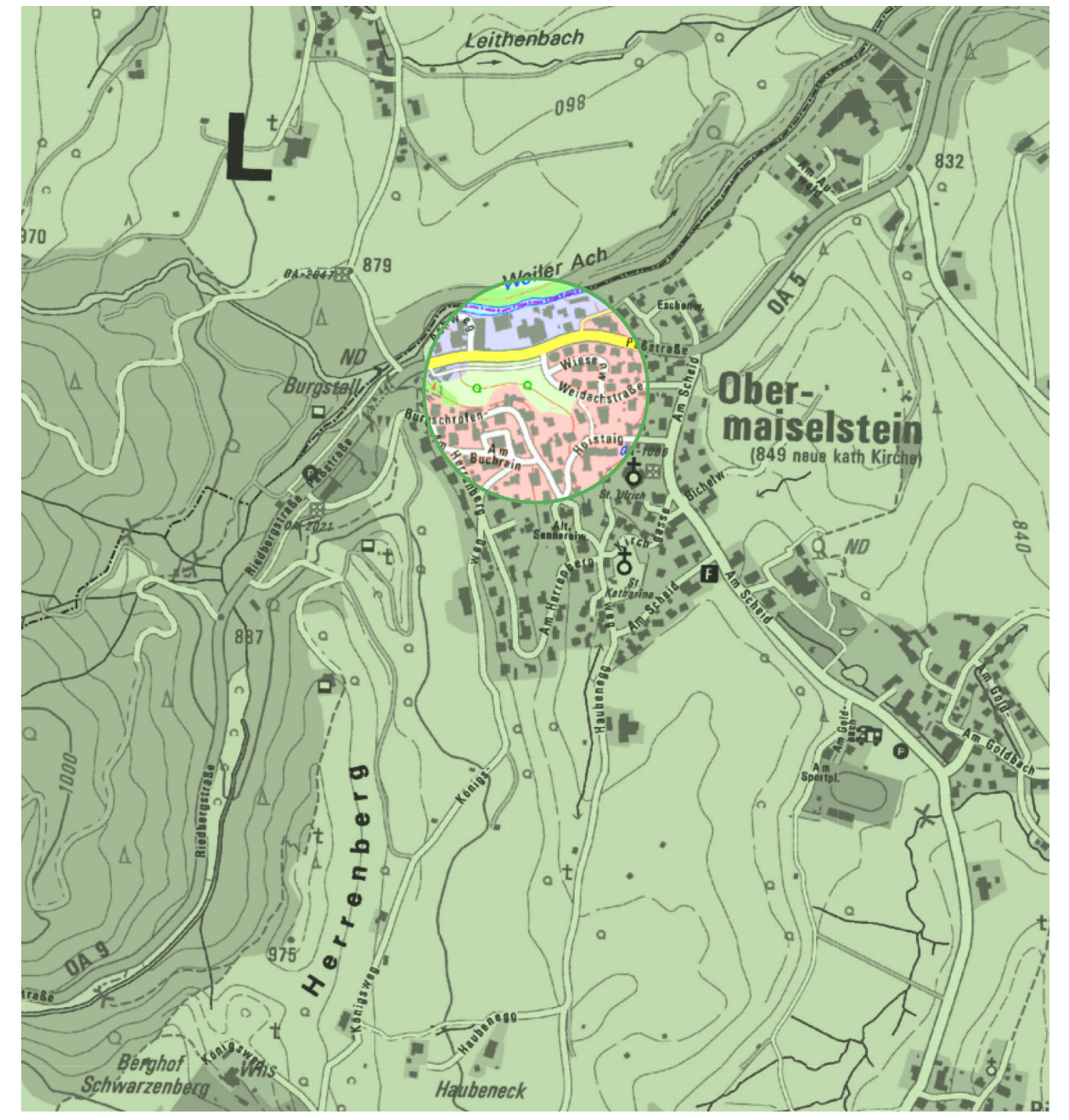


M 1: 500



**SIEBER
CONSULT**

Stadtplanung Artenschutz Immissions-
schutz Landschafts-
planung



Gemeinde Obermaiselstein
Bebauungsplan "Weidachstraße"

M 1: 500
Fassung 04.09.2023
Sieber Consult GmbH