

Markt Wertach

BEBAUUNGSPLAN INDUSTRIESTRAÙE, 3. ÄNDERUNG UND 1. ERWEITERUNG

Satzung und Begründung

Vorentwurf

20.07.2017



GEGENSTAND

Bebauungsplan Industriestraße, 3. Änderung und 1. Erweiterung
Vorentwurf

AUFTRAGGEBER

Markt Wertach
Rathausstraße 3
87497 Wertach



Telefon: 08365 7021-22
Telefax: 08331/490420

E-Mail: rathaus@wertach.de
Web <http://www.wertach.de>

Vertreten durch: Bürgermeister Eberhard Jehle

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin
Daniel Baier – Landschaftsplaner (M. A.)

Memmingen, den 20.07.2017

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

Satzung	2
1 Präambel	2
2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	5
2.1 Art der baulichen Nutzung	5
2.2 Maß der baulichen Nutzung	5
2.3 Bauweise und Baugrenzen	6
2.4 Verkehrsflächen	7
2.5 Grünflächen, Grünordnung	7
2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
2.7 Sonstige Festsetzungen	8
3 Örtliche Bauvorschriften	9
4 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	10
4.1 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	10
4.2 Pflanzempfehlung	11
4.3 Sonstige Hinweise	12
B. Begründung	15
1 Ausgangssituation	15
2 Umgriff, Lage, Bestandsbeschreibung	16
3 Ziele und Auswirkungen der geplanten Änderungen	18
3.1 Ziele	18
3.2 Anpassungen und Änderungen	18
4 Erschließung	20
5 Sonstiges	20
6 Eingriffsregelung und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	21
6.1 Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung	21
6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	22
6.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	22
6.4 Ausgleichsmaßnahmen	23

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Auszug aktueller FNP der Marktgemeinde Wertach; mit Abgrenzung Geltungsbereich	15
Abbildung 2: Abgrenzung und Lage	16
Abbildung 3: Geltungsbereich; Blick von Bahnhofstraße nach W	17

SATZUNG

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Marktgemeinde Wertach den „Bebauungsplan Industriestraße, 3.Änderung, 1. Erweiterung“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst ca. 2,97 ha und liegt auf den Flurnummern 194/1, 617, 617/1, 617/2, 618, 619, 620, 625, 625/1, 853/2, 853/3 sowie einer Teilfläche der Flurnummer 190 der Gemarkung Wertach.

Bestandteile der Satzung

Der „Bebauungsplan Industriestraße, 3.Änderung, 1. Erweiterung“ besteht aus der Satzung vom __.__.____ mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom __.__.____. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit gesondertem Umweltbericht in der Fassung vom __.__.____ beigefügt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, Zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 - vom 9. Mai 2016 (GVBl. S. 89).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 Inhaltsübersicht, Art. 20a, 38, 46, 65, 121, 122 mWv 30.12.2015 (GVBl. S. 458).

-
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die „3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Industriestraße“ bestehend aus dem Textteil (S. 1 bis TODO), der Satzung und der Zeichnung in der Fassung vom dem Gemeinderatsbeschluss vom zu Grunde lag und diesem entspricht.

Wertach, den __.__.____

1. *Bürgermeister*
Eberhard Jehle

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Bebauungsplan Industriestraße, 3.Änderung, 1. Erweiterung“ der Marktgemeinde Wertach tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wertach, den __.__.____

1. *Bürgermeister*
Eberhard Jehle

Hinweis:

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird der Geltungsbereich des rechtskräftigen BP Industriestraße incl. 1. und 2. Änderung um ca. 2,97 ha nach Süden erweitert (siehe Planzeichnung).

Innerhalb dieses Erweiterungsbereiches wird folgendes geändert bzw. ergänzt:

planungsrechtlichen Festsetzungen:

- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- FOK (Höhenbezugspunkt)
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
- Private Grünfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Örtliche Bauvorschriften:

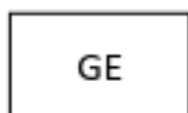
- Dachformen
- Dachneigungen

Sämtliche Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen BP Industriestraße (incl. 1. und 2. Änderung) im bisherigen Geltungsbereich bleiben durch die gegenständliche Änderung unberührt.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Für den Änderungsbereich (3. Änderung und 1. Erweiterung BP Industriestraße; Abgrenzung siehe zeichnerischer Teil) gelten folgende Festsetzungen:

2.1 Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (GE)

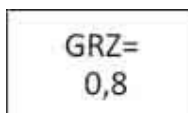
gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

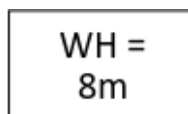
Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 sind nicht zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung



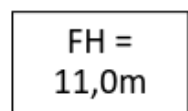
Grundflächenzahl (GRZ)

Maximal zulässige Grundflächenzahl,
hier: 0,8



Wandhöhe (WH)

maximal zulässige Wandhöhe
hier: 11,0 m



Firsthöhe (FH)

Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, Hier: 11,0 m.
Gemessen ab der Fertigfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.

FOK =
max. +0,5m

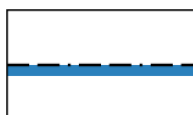
Die maximale Fertigfußbodenoberkante (FOK) ist hierbei wie folgt zu ermitteln: Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße bzw. des Gehweges werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt + 0,50 m ergibt die maximale Fertigfußbodenoberkante (FOK) für die Bauparzelle.

2.3 Bauweise und Baugrenzen

a

Abweichende Bauweise (a)

Es gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind.



Baugrenze

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäudeecken und dem Hauptbaukörper untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 2,0 m zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB).

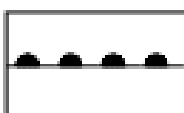
2.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche



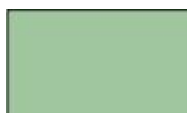
Straßenbegrenzungslinie



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Die Anlage von Ein- und Ausfahrten ist in diesem Bereich nicht zulässig

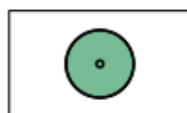
2.5 Grünflächen, Grünordnung



**Private Grünfläche mit Zweckbestimmung:
Versickerung von Oberflächenwasser**

Herstellung von extensiven Wiesenstreifen. Auf den Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers unter Beachtung der Hinweise (Niederschlagswasserbeseitigung) zulässig.

Zu- und Einfahrtsbereiche bis zu 10 m Breite entlang der Erschließungsstraße sind zulässig.



Baumpflanzung, Lage variabel

Zu pflanzender Baum auf privaten und öffentlichen Grünflächen. Empfohlener Standort, die genaue Lage der Baumpflanzungen innerhalb der Grünflächen ist variabel.

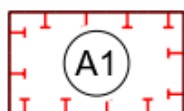
Es sind ausschließlich Gehölze I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzliste zu verwenden.

**Pflanzung auf
Privatgrund**

Zusätzlich sind auf den Einzelgrundstücken mindestens 5 Bäume I. bzw. II. Ordnung pro 2000 m² zu pflanzen. Freie Standortwahl. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten gemäß Pflanzliste in Ziff. 4.2.

Lagerplätze sind mit freiwachsenden Hecken, bestehend aus Sträuchern der in der Pflanzenauswahl angegebenen Artenliste, dicht einzupflanzen. Offene Stellplätze sind mit Bäumen und Hecken, bestehend aus Sträuchern I. und II. Ordnung, zu durchgrünen.

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



gemäß §1a BauGB (entsprechend den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003) wird für die gegenständliche Änderung/Erweiterung ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 12.380 m² ermittelt.

Dieser Ausgleichsflächenbedarf wird im vorliegenden Bebauungsplan über Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen erbracht. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu sollen folgende Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs 1a BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet werden.

Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes. Es ist eine Erweiterung der Ausgleichsflächenmaßnahme „Extensivierung von Grünlandflächen“ (dem Bauleitplanverfahren BP Linzenleiten II zugeordnet) auf einer Teilfläche der Flurnummer 1365 vorgesehen.

2.7 Sonstige Festsetzungen



Geltungsbereich

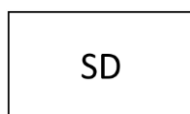
Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit Grünordnung „BP Industriestraße 3. Änderung und 1. Erweiterung“ (ca. 2,97 ha)

Bodenversiegelung und Grundwasser

Das gesamte anfallende Oberflächenwasser auf privaten Grundstücken darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden, sondern ist auf dem Grundstück unverschmutzt zu versickern.

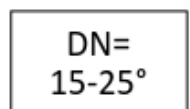
→ Diese Festsetzung ist im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte fachgutachterlich zu untersuchen (Baugrund, Hydrologie). Bei Bedarf ist die Festsetzung anzupassen.

3 Örtliche Bauvorschriften



Zulässige Dachform

Satteldächer (SD)



Dachneigung

Mindest- und Höchstneigung in Grad.

Dacheindeckung Es sind nur blendfreie, nicht spiegelnde Materialien zulässig.

Solartechnische Anlagen Photovoltaik- und solarthermische Anlagen auf den Dachflächen sind zulässig. Blendwirkungen und Lichtreflexionen der Anlagen gegenüber der Bahnhofstraße und umliegenden Nutzungen sind zu vermeiden.

Einfriedungen Einfriedungen sind nur mit grobmaschigen, für Kleintiere durchlässigen Zaunanlagen zulässig. Auf Unterkriechschutzmaßnahmen (Streifenfundamente, o.ä.) ist zu verzichten. Einfriedungen dürfen einen Abstand von 0,50 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen nicht unterschreiten.

Geländemodellierung Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen in dem erforderlichen Maß zulässig. Abgrabungen zum Zweck der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens sind zulässig.

Werbeanlagen Werbeanlagen sind zulässig, wenn diese:

- Unterhalb der Dachattika des Hauptkörpers und parallel zur Fassade angeordnet werden.

Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn diese:

- Eine Höhe von 8,00 m ab Fertigfußbodenoberkante nicht überschreiten.

Für Werbeanlagen gilt:

- Sie dürfen freistehend in keiner Ansicht eine Fläche von über 20 m² oder an Gebädefassaden mehr als 10 % der Wandfläche einnehmen.

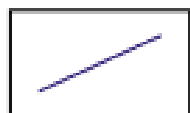
- Blinkende oder farbändernde Werbeanlagen sind allgemein unzulässig.

4 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

4.1 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise



Geltungsbereich BP Industriestraße,
(incl. 1. und 2. Änderung)



Flurgrenze, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Mögliche Grundstücksgrenzen
(Vorschlag mit ca. Flächengröße)



Flurnummern, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude



bestehende Wasserleitung



Bestehender Schmutzwasserkanal (SW)



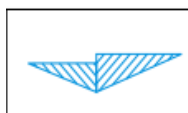
Bestehender Mischwasserkanal (MW)



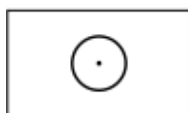
Zurückgebauter Mischwasserkanal (MW)



Bestehender Regenwasserkanal



Sichtdreieck



Bestandsbaum

4.2 Pflanzempfehlung

Pflanzliste

Es wird empfohlen, im Bereich der Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Bergahorn (*)	Acer pseudoplatanus
Rotbuche (*)	Fagus sylvatica
Stieleiche (*)	Quercus robur
Winterlinde (*)	Tilia cordata
Sommerlinde (*)	Tilia platyphyllos

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Birke (*)	Betula pendula
Hainbuche (*)	Carpinus betulus
Vogelkirsche (*)	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumsorten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrandtolerante Apfel- und Birnensorten“.

Großsträucher und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

Haselnuss	Corylus avellana
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Alpen-Heckenkirsche	Lonicera alpigena
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Großsträucher und Sträucher auf Ausgleichsflächen:

Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Bei der Auswahl der Sorten wurden die rauerer klimatischen Bedingungen im südlichen Alpenvorland berücksichtigt. Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBl. I S. 2930) gelten.

4.3 Sonstige Hinweise

Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt KE, Landratsamt Oberallgäu) durchzuführen.

Niederschlags- wasserbeseiti- gung

Gesammeltes Niederschlagswasser ist vorrangig nach Möglichkeit über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre vorzusehen. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig. Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten.

Dabei sind die technischen Regeln zum erlaubnisfreien und schadlo- sen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grund- wasser (TRENGW) einzuhalten. Bei Einleitung von Niederschlagswas- ser aus befestigten Flächen > 1.000 m² ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Bei der Bemessung, Ausgestaltung und dem Betrieb der verwendeten Anlagen sind die einschlägigen Vorgaben des DWA-M 153 „Hand- lungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und der DinA- A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ als allgemein anerkannte Regeln der Technik zur beachten.

Falls Hygienevorschriften oder eine Gefährdung der Umwelt (Boden- und Gewässerschutz) eine Versiegelung der Flächen erforderlich macht, so sind diese unter Angabe der Größe, Lage, Art der Versiege- lung und Begrünung in einem Freiflächengestaltungsplan aufzuzeigen.

Umgang mit wassergefähr- denden Stoffen

Im Zuge der Detailplanung / Baugenehmigungen sind prüffähige Anga- ben zur Lagerung und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen notwendig.

Immissions- schutz

→ *Der Immissionsschutz ist im Rahmen der weiteren Verfahrens- schritte zu überprüfen*

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Industriestraße befin- den sich Betriebsleiterwohnungen. Im Süden befinden sich rund 60 m des Geltungsbereiches entfernt Bestandswohnbauflächen (MI / WA; BP „Bahnhofstraße“). Unmittelbar im südlichen Anschluss ist gemäß Darstellung im FNP die Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen.

Zur Gewährleistung der zulässigen Schalleistungspegel ist die Erstel- lung eines schalltechnischen Gutachtens und die Festsetzung von spe- zifischen Lärmkontingenten empfohlen. Dies hat im Rahmen der weite- ren Verfahrensschritte zu erfolgen.

Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.

Bodenschutz

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Umgang mit archäologischen Funden

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten.

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Westendorf erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

B. BEGRÜNDUNG

1 Ausgangssituation

Am nordöstlichen Ortsrand von Wertach befinden sich kommunale Gewerbeflächen, in welchen mehrere klein- und mittelständische Betriebe angesiedelt sind. Die Flächen sind durch einen unbebauten Grünstreifen vom Hauptort getrennt und im Bereich der Bahnhofstraße an das örtliche Straßennetz angebunden. Gegenwärtig befinden sich die Betriebe alle nördlich der Industriestraße. Eine Ausnahme stellt der Kfz-Betrieb an der Industriestraße 2 dar, welcher unmittelbar an der Einmündung Industriestraße / Bahnhofstraße liegt. Die Bebauung der Bereiche nördlich der Industriestraße ist in den Bebauungsplänen „Im Sinken“ sowie „BP Industriestraße (incl. 1. und 2. Änderung)“ geregelt. Diese Bereiche sind vollständig bebaut.

Zur Deckung bzw. Sicherung des gewerblichen Erweiterungsbedarfes lokaler Betriebe beabsichtigt die Gemeinde nun, die bestehenden Gewerbeflächen südlich der Industriestraße zu erweitern.

Eine Erweiterung in diesem Bereich wurde bereits im Rahmen der Erstellung des Flächennutzungsplanes diskutiert und als kommunales Entwicklungsziel im Flächennutzungsplan entsprechend als „GE-geplant“ dargestellt. Die geplante Änderung leitet sich somit aus dem Flächennutzungsplan ab.

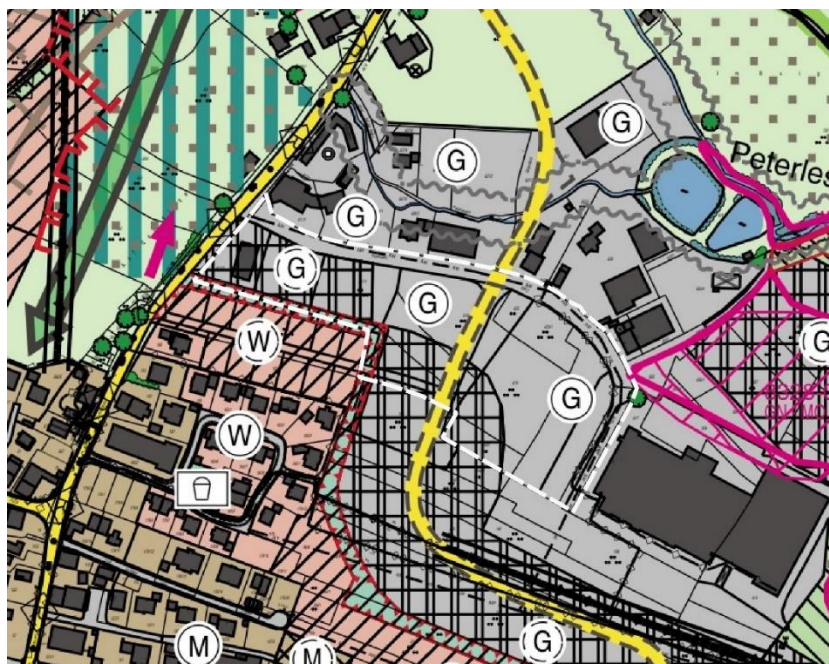


Abbildung 1: Auszug aktueller FNP der Marktgemeinde Wertach; mit Abgrenzung Geltungsbereich

Die Flächen an der südwestlichen Abgrenzung des Änderungsbereiches sind im Flächennutzungsplan als „Grünfläche mit Zweckbestimmung“ und zusätzlich mit „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ dargestellt. Nachdem hier Wohnbauflächen an Gewerbeflächen gren-

zen, soll durch diese Festsetzung gewährleistet werden, dass zwischen den Nutzungen Flächenpotenziale vorhanden sind, um etwaige gegenseitige Beeinträchtigungen bei Bedarf minimieren zu können (Blickbezüge, Emissionsschutz etc.). Zur Wahrung eines (zusätzlichen) ausreichenden Puffers wird im gegenständlichen Bebauungsplan entlang der südlichen Grenze des Gewerbegebietes ein 5 m breiter privater Grünstreifen festgesetzt.

2 Umgriff, Lage, Bestandsbeschreibung

Der Änderungsbereich umfasst ca. 2,97 ha und liegt am nordöstlichen Ortsrand von Wertach. Die Fläche umfasst Flurnummern 194/1, 617, 617/1, 617/2, 618, 619, 620, 625, 625/1, 853/2, 853/3 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 190 der Gemarkung Wertach.



Abbildung 2: Abgrenzung und Lage

- Der Geltungsbereich ist weitgehend eben.
- Er wird im Westen begrenzt durch die Bahnhofstraße, im Norden durch die Industriestraße und im Osten durch gewerbliche Bestandsbebauung (Firma Berger).
- Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland). Im Westen befindet sich ein Kfz-Betrieb.

- Im Geltungsbereich liegen keine Schutzgebiete bzw. amtlich kartierten Biotop. Östlich grenzt das Biotop „Streuwiesen ONO Wertach“ an die Industriestraße. Die unmittelbar nord-östlich verlaufenden Bachläufe sind als „Bachläufe nördlich und nordöstlich von Wertach“ (8328-0286-004) kartiert und haben einen Abstand von ca. 150 m zum Plangebiet.
- Laut Artenschutzkartierung Oberallgäu (ASK) liegen im Geltungsbereich keine Artnachweise vor. Es ist aufgrund der umgebenden Bebauung und der Nutzungen nicht davon auszugehen, dass geschützte Arten im Geltungsbereich vorzufinden sind. Dennoch sollen diese Angaben im Rahmen einer Relevanzbegehung im Zuge der weiteren Verfahrensschritte verifiziert werden.
- Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer.
- Der Geltungsbereich liegt nicht in Hochwassergefahrenflächen.
- Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler.



Abbildung 3: Geltungsbereich; Blick von Bahnhofstraße nach O

3 Ziele und Auswirkungen der geplanten Änderungen

3.1 Ziele

Im Zuge der geplanten Änderung soll die **Entwicklung von bedarfsgerechten und zugleich ortsverträglichen Gewerbeflächen** ermöglicht werden. Auf den Gewerbeflächen soll die **möglichst uneingeschränkte Ausübung der gewerblichen Tätigkeit** ermöglicht werden, zugleich soll darauf geachtet werden, dass **Beeinträchtigungen (Emissionen, Landschaftsbild, Verkehr etc.) auf das Dorf und die umgebenden Nutzungen bestmöglich minimiert** werden.

Hinsichtlich der städtebaulichen und gestalterischen Kriterien sollen die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes (Industriestraße) aufgegriffen und fortgeführt werden. Zugleich soll gewährleistet werden, dass die Anforderungen an zeitgemäße Bauweisen berücksichtigt werden.

3.2 Anpassungen und Änderungen

Nachdem der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1990 stammt, entsprechen manche Festsetzungen und Hinweise nicht mehr den Anforderungen bzw. haben sich Rahmenbedingungen und Vorgaben geändert. Aus diesem Grund wurde für die gegenständliche 3. Änderung und 1. Erweiterung BP Industriestraße, deren Geltungsbereich ausschließlich außerhalb des Geltungsbereiches des bisherigen Bebauungsplanes liegt, sämtliche Festsetzungen und Hinweise neu aufgestellt. Für den bisherigen Geltungsbereich des „BP Industriestraße (incl. 1. und 2. Änderung)“ gelten weiterhin unverändert die rechtskräftigen Festsetzungen und Hinweise hierzu.

Bzgl. Umfang, Art und Inhalt der Festsetzungen wurden die Grundzüge der vorhandenen Festsetzungen aufgegriffen. Sie wurden unverändert übernommen und nur in den Bereichen, in denen zur Gewährleistung der o.g. Zielsetzungen, Anpassungen erforderlich waren, geändert bzw. ergänzt.

Die nachfolgenden Festsetzungen wurden im Zuge der gegenständlichen BP- Änderung gegenüber den bisherigen Festsetzungen/örtlichen Bauvorschriften geändert bzw. angepasst:

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung betrug im bisherigen BP eine GRZ von 0,6. Ergänzend wurde eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Diese Festsetzung wird ersetzt durch eine GRZ von 0,8. Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Durch die Definition von GRZ und Gebäudehöhe wird die bauliche Entwicklung ausreichend definiert erachtet.

Die Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 erfolgte vor dem Hintergrund, dass dadurch die Gewerbeflächen möglichst effizient genutzt und bebaut werden können. Aufgrund der Lage Wertachs zwischen dem Talraum der Wertach und den ansteigenden Höhenrücken sowie der topographischen Gegebenheiten, sind die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Dorfes sehr stark eingeschränkt. Bauliche Entwicklungen sollten daher komprimiert werden, um unnötigen Landverbrauch auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren. Nachdem die gegenständlichen Flächen bereits durch die (gewerbliche) Um-

gebungsbebauung vorbelastet sind, ist aufgrund der Lage durch eine hohe Dichte der Bebauung weder eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds des Dorfes noch eine Störung von charakteristischen Blickbezügen zu erwarten. Daher ist eine Erhöhung der GRZ auf 0,8 an dieser Stelle zielführend und vertretbar.

Bauweise

Die Grundstückslängen und Proportionen ermöglichen lange Baukörper, vor diesem Hintergrund soll eine optimierte Ausnutzung ermöglicht werden. Daher gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind. Im südwestlichen Anschluss befindet sich eine Halle mit über 100 m Länge.

FOK (Höhenbezugspunkt)

Um die Höhenbezugspunkte für die Wand- und Firsthöhen klar zu definieren, wird ein Maximalwert von +0,5 m für die Fußbodenoberkante (FOK) festgesetzt. Sie steht in Bezug zum Straßenniveau der Erschließungsstraße. Der Geltungsbereich befindet sich im ebenen Gelände. Durch die Festsetzung einer FOK von max. 0,5 soll gewährleistet werden, dass die Gebäude in etwa auf der Höhe des Bestandsgeländes errichtet werden und ggf. allenfalls geringfügige, bedarfsgerechte Geländemodellierungen stattfinden.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an die Bahnhofstraße. Um zu vermeiden, dass hier unmittelbar neben der bestehenden Einmündung Industriestraße eine private Hofzufahrt errichtet wird, wird hier ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke soll ausschließlich über die Industriestraße erfolgen. Die Bahnhofstraße, als Ortseingangsstraße, soll in ihrem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden.

Private Grünfläche

Auf der Südseite des Geltungsbereiches soll im rückwärtigen Bereich der hier situierten Bauflächen überall dort ein 5m breiter privater Grünstreifen angelegt werden, wo keine gewerbliche Erweiterung mehr gewünscht bzw. möglich (siehe Darstellung FNP) ist. Dieser Grünstreifen soll mit einer Baumreihe gemäß Pflanzliste bepflanzt werden (Standort variabel), um eine durchgängige Eingrünung und klare Abgrenzung des Gewerbegebietes zu erzielen. Darüber hinaus sollen diese Grünflächen dem natürlichen Wasserrückhalt dienen.

Dachform

Die bisherige Formulierung „geneigte Dächer“ wird ersetzt durch Satteldächer.

Dachneigung

Die Dachneigung wird konstruktionsbedingt von bisher „18° bis 25°“ geringfügig erweitert auf 12° bis 25°.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gemäß §1a BauGB (entsprechend den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003) ist für die gegenständliche Änderung/Erweiterung ein Ausgleichsflächenbedarf (von ca. 12.380 m²) zu erbringen.

Der Ausgleich ist zum gegenwärtigen Verfahrensstand noch nicht abschließend geklärt. Es ist geplant, dass er über die eine Erweiterung der Ausgleichsflächenmaßnahme (Extensivierung von Grünlandflächen) auf Flurnummer 1365 (Teilfläche) erfolgen wird.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der gegenständlichen Änderung keine grundsätzlichen Änderungen / Streichungen / Ergänzungen durchgeführt. Bei allen sonstigen Änderungen handelt es sich überwiegend um formale bzw. redaktionelle Anpassungen / Aktualisierung der rechtskräftigen Festsetzungen.

4 Erschließung

Die äußere Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Bahnhofstraße, von wo aus die B 310 (Wertach Nord) in ca. 5 km erreicht werden kann. Somit ist eine Anbindung des Gewerbegebietes an das übergeordnete Straßennetz gegeben, ohne dass der Verkehr durch den Hauptort fahren muss.

Der Geltungsbereich selber wird über die Industriestraße erschlossen. Die Straße, die bislang nordseitig bebaut ist, soll nun auch im Süden bebaut werden. Ergänzt wird die Bestandsstraße durch eine neue Anbindung, welche mittelfristig nach Süden fortgeführt und an die Grüntenseestraße angebunden werden soll. Von hier besteht eine direkte Zufahrtsmöglichkeit zur B 310 (südliche Richtung). Die Straßenplanung hierzu liegt bereits vor und ist auch als Entwicklungsziel im aktuellen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Wertach dargestellt.

Alle Grundstücke an das öffentliche Straßennetz angebunden und gut erreichbar.

5 Sonstiges

Immissionsschutz

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Industriestraße befinden sich Betriebsleiterwohnungen. Im Süden befinden sich rund 60 m des Geltungsbereiches entfernt Bestandswohnbauflächen (MI / WA; BP „Bahnhofstraße“). Unmittelbar im südlichen Anschluss ist gemäß Darstellung im FNP die Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen.

Zur Gewährleistung der zulässigen Schalleistungspegel ist die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens und die Festsetzung von spezifischen Lärmkontingenten empfohlen. Dies hat im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte zu erfolgen.

Baugrund / Hydrologie

Der Geltungsbereich liegt – wie ein der gesamte westliche Ortsbereich Wertachs - im „Wassersensiblen Bereich“ (LfU), jedoch außerhalb von amtlich kartierten Hochwasser/Überschwemmungsbereichen.

Im Zuge der weiteren Verfahrensschritte ist zu erörtern, ob eine Baugrunduntersuchung erforderlich ist. Insbesondere vor dem Hintergrund des Wasserrückhaltes und der Möglichkeit der Versickerung sind qualifizierte Aussagen zum Untergrund erforderlich. Die gegenwärtigen Hinweise bzw. Festsetzungen sind bei Bedarf anzupassen.

Ver- und Entsorgung

Die Anschlussmöglichkeit an die Ver- und Entsorgungsleitungen der Marktgemeinde Wertach (Wasser, Abwasser) sowie die Stromversorgung sind gegeben.

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Oberallgäu.

6 Eingriffsregelung und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 BayNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

6.1 Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs bildet der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) herausgegebene Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, *„unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“*.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, *„wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist“*.

Unter Berücksichtigung dieser Gesetzesgrundlage wird die Ausgleichbarkeit des Eingriffs, der zu nachhaltigen bzw. erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter führt, wie folgt beurteilt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind durch die gegenständliche 3. Änderung und 1. Erweiterung des BP Industriestraße insbesondere für folgende Schutzgüter Auswirkungen/Beeinträchtigungen zu erwarten:

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser

Bei der durch das Vorhaben entstehenden Flächenversiegelung und Überbauung von Grundflächen gehen überwiegend intensiv landwirtschaftliche Nutzflächen mit einer vergleichsweise geringen ökologischen Wertigkeit verloren. Die Kompensationsregelung des Naturschutzrechts ist hier entsprechend anzuwenden. Da innerhalb des Geltungsbereiches keine Möglichkeit der Kompensation besteht, erfolgt der naturschutzfachliche Ausgleich ausschließlich auf externen Flächen. Der naturschutzfachliche Ausgleich für die Versiegelung und Überbauung von Freiflächen wird in Abhängigkeit von der Bestandsbewertung der Fläche festgelegt.

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

→ Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erfolgen im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte.

6.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Für das gegenständliche Bauleitplanverfahren ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Tabelle 1: Eingriffsermittlung

Planung	Bestand	Eingriffsfläche (Flurnummern)	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf
geplante Bauflächen + öffentliche Verkehrsflächen	intensives Grünland	24.760 m ²	0,5	12.380 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	Verkehrsfläche	4.951 m ²		Kein Ausgleich erforderlich
Summe (Fläche Geltungsbereich):		29.711 m²	Summe (Ausgleichsfläche):	12.380 m²

Damit ist für das gegenständliche Vorhaben ein Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 1,24 ha erforderlich.

6.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte.

Es ist eine Erweiterung der Ausgleichsflächenmaßnahme „Extensivierung von Grünlandflächen“ (dem Bauleitplanverfahren BP Linzenleiten II zugeordnet) auf einer Teilfläche der Flurnummer 1365 vorgesehen. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde.