

Markt Wertach

Bebauungsplan "Nördlicher Wannenberg"

Satzung und Begründung
Entwurf | Stand: 04.04.2019



GEGENSTAND

Bebauungsplan "Nördlicher Wannenberg"
Satzung und Begründung Entwurf | Stand: 04.04.2019

AUFTRAGGEBER

Markt Wertach
Rathausstraße 3
87497 Wertach



Telefon: 08365 7021-0
Telefax: 08365 7021-22
E-Mail: rathaus@wertach.de
Web: www.wertach.de

Vertreten durch: Bgm. 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
Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler

Memmingen, den

Simone Knupfer

INHALTSVERZEICHNIS

A	Präambel	5
B	Satzung	7
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
1.1	Art der baulichen Nutzung	7
1.1	Maß der baulichen Nutzung	7
1.2	Bauweise und Baugrenzen	8
1.3	Verkehrsflächen	9
1.4	Grünflächen, Grünordnung	9
1.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
1.6	Sonstige Festsetzungen	11
2	Örtliche Bauvorschriften	12
3	Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	14
3.1	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	14
3.2	Pflanzempfehlung	15
3.3	Sonstige Hinweise	16
B.	Begründung	19
1	Ausgangssituation	19
2	Umgriff, Lage, Bestandsbeschreibung	20
2	Rahmenbedingungen	21
2.1	Immissionsschutz	21
2.2	Baugrund / Hydrologie	22
2.3	Erschließung	22
3	Ziele und Auswirkungen der geplanten Änderungen	23
3.1	Übergeordnete Ziele	23
3.2	Festsetzungskonzept Städtebau	23
2.4	Festsetzungskonzept Grünordnung und Ökologie	25
4	Eingriffsregelung und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	26
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	28

4.2	Ausgleichsmaßnahmen	29
5	Sonstiges	30

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Auszug aktueller FNP der Marktgemeinde Wertach; mit Abgrenzung Geltungsbereich	19
Abbildung 2: Geltungsbereich; Blick von Bahnhofstraße nach O	21
Abbildung 3: Auszug Schalltechnische Untersuchung, tecum, 2010	22

A 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 Nördlicher Wanneblick“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst ca. 2,61 ha und liegt auf den Flurnummern 194/1, 617 TF, 617/1 TF, 617/2 TF, 618TF, 619 TF, 620, 625, 625/1, 853/2 und 853/3 der Gemarkung Wertach (TF steht für Teilfläche).

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Nördlicher Wanneblick“ 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 __.__.____ beigelegt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910, BayRS 2132-1-4-I), die zuletzt durch Verordnung vom 25. April 2015 (GVBl. S. 148) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die „Nördlicher Wanneblick“ bestehend aus dem Textteil (S. 1 bis 30), 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 „Nördlicher Wanneblick“ der Marktgemeinde Wertach tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wertach, den __.__.____

(Siegel)

1. *Bürgermeister*
Eberhard Jehle

B SATZUNG

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Nördlicher Wanneblick“ (ca. 2,7 ha)

1.1 Art der baulichen Nutzung

GE

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.

1.1 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8

Grundflächenzahl (GRZ)

Maximal zulässige Grundflächenzahl,
hier: 0,8

WH =
8m

Wandhöhe (WH)

maximal zulässige Wandhöhe
hier: 8,0 m

Max. zulässige traufseitige Wandhöhe Meter gemessen an der Außenwand von OK FOK bis Schnittpunkt Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zum höchsten Punkt der Attika.

FH =
11,0m

Firsthöhe (FH)

Maximal zulässige Firsthöhe in Meter für geneigte Dächer, Sheddächer

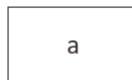
hier: 11,0 m.

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 des Hauptgebäudes 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.

1.2 Bauweise und Baugrenzen



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).

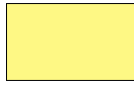
Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Bayerischer Bauordnung

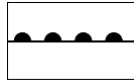
Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen (Strom, Wasser, Energie, Wärme, Telekommunikation etc.) sind im gesamten Geltungsbereich zulässig

1.3 Verkehrsflächen



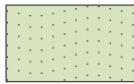
Öffentliche Verkehrsfläche



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

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

1.4 Grünflächen, Grünordnung



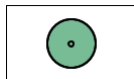
Öffentliche Grünflächen

Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster, etc.).



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 pflanzender Baum, Lage variabel

Zu pflanzender Baum auf privaten Grünflächen entlang des Straßenraumes bzw. des Ortsrandes

Empfohlener Standort, die genaue Lage ist variabel.

Es sind Baumarten I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzempfehlung in Ziff. 3.2 zu verwenden.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm Stammumfang. Empfohlener Pflanzabstand ca. 15 m.



Zu pflanzendes Gehölz / Hecke, Lage variabel

Zu pflanzendes Feldgehölz auf privater Grünfläche zur Ortsrandeingrünung. Die Lage der zu pflanzenden Hecke innerhalb der Grünflächen ist variabel. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten gemäß Pflanzliste in Ziff. 3.2

Pflanzung auf Privatgrund

Ergänzend zur Baumpflanzung im Bereich der Ortsrandeingrünung ist innerhalb der Privatgrundstücke bei Grundstücken < 5.000 m² mindestens ein Baum (I. bzw. II. Ordnung) pro 1.000 m² zu pflanzen. Bei Grundstücken > 5.000 m² mindestens ein Baum (I. bzw. II. Ordnung)

pro 2.000 m². Standortempfehlung (straßenbegleitend) gemäß Planzeichnung. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten gemäß Pflanzliste in Ziff. 3.2.

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. Bei zusammenhängenden Stellplatzflächen ist pro 15 Stellplätze mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

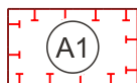
Wasserrückhalt, Versiegelung

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrüntem Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig.

Wasserundurchlässige Beläge sind nur ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

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



Abgrenzung Ausgleichsfläche

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. 10.949 m² ermittelt.

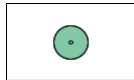
Dieser Ausgleichsflächenbedarf wird im vorliegenden Bebauungsplan über Ausgleichsmaßnahmen auf externen Ausgleichsflächen auf einer Fläche von rund 12.116 m² erbracht (Überschuss 1.167 m²)

Es ist eine Erweiterung der bereits vorhandenen Ausgleichsflächenmaßnahme „Extensivierung von Grünlandflächen“ (dem Bauleitplanverfahren BP Linzenleiten II zugeordnet) auf einer Teilfläche der Flurnummer 1365 vorgesehen, mit folgenden Einzelmaßnahmen:



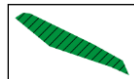
Extensivierung Grünlandnutzung

Extensivierung der zuvor als intensives Grünland genutzten Flächen zur Verbesserung der Habitatstrukturen. Wird die Fläche durch Beweidung bewirtschaftet, so ist hierzu die Viehbestandsdichte zu beschränken. Wird die Fläche durch Mahd genutzt, so ist eine ein- bis zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr vorgesehen (gemäß Pflegehinweise). Es wird vollständig auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel verzichtet.



Anpflanzung Obstbaumreihe

Anpflanzung einer Obstbaumreihe zur Landschaftsbildaufwertung, Abtrennung der Ausgleichsfläche von der Straße und als Lebensraum/Nahrungshabitat für Insekten, Vögel und Säuger.



Entwicklung gestufter Waldsaum

Der dem bestehenden Fichtenforst vorgelagerte Bereich ist zur Entwicklung eines gestuften Waldsaumes mit vorgelagertem Hochstaudensaum vorgesehen. Die künftigen Waldrandzonen mit einem naturnahen gestuften Waldmantel sind mit leichten Heistern (Pflanzabstand 3 x 3 m) und Sträuchern (Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m) in einer Breite von ca. 5 - 7 m anzulegen. Die Sträucher sind gruppenweise in zwei bis drei Reihen zu pflanzen. Im Strauchsaum ist ein hoher Anteil an dornigen und beerentragenden Gehölzarten anzustreben. Zur Erhöhung des Randzoneneffektes (Ökotone) wird auf eine buchtige Ausbildung der Waldränder mit einer vorgelagerten Saumzone (Hochstauden) von etwa 1 bis 2 m Breite Wert gelegt. Entwicklung des naturnahen Hochstaudensaumes (der dem Strauchgürtel vorgelagert ist) durch die Einsaat von Regio-Saatgutmischung nach Fräsen bzw. Aufreißen der Grasnarbe (Einsaat mit einer kräuterreichen autochtonen Saatgutmischung) und Mahd alle ein bis zwei Jahre, je nach tatsächlichem Aufwuchs.

1.6 Sonstige Festsetzungen



Änderungsbereich „BP Industriestraße incl. 1. und 2. Änderung“.

Alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „BP Industriestraße incl. 1. und 2. Änderung“, werden im gekennzeichneten Bereich durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes „Nördlicher Wanneblick“ ersetzt.

Lärmemission Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) nicht überschreiten. In einzelnen Flächen ist Nachtbetrieb ist unzulässig.

Grundstück	Emissionskontingente L_{EK}	
	dB(A)	
	tags	nachts
GS 1 – GS 3	52	kein Nachtbetrieb
GS 4	57	42
GS 5	60	45
GS 6	55	kein Nachtbetrieb

Die Angaben basieren auf einer Schalltechnischen Untersuchung, welche im Zuge der Bebauung „Auf dem Sinken“ für die umgebende Bebauung durchgeführt wurde (tecum, April 2010).

2 Örtliche Bauvorschriften

FD, SH, SD

Zulässige Dachformen: hier

SD: Satteldach (SD)
SHED: Sheddach
FD: Flachdach

DN=
15-25°

Dachneigung

Mindest- und Höchstneigung in Grad (für geneigte Dächer):
hier 15-25°

Für Sheddächer wird keine Dachneigung festgesetzt.

Dacheindeckung Es sind nur blendfreie, nicht spiegelnde Materialien zulässig.
Bei Flachdächern ist eine Begrünung erwünscht.

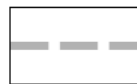
Solartechnische Anlagen Photovoltaik- und solarthermische Anlagen auf den Dachflächen sind zulässig. Blendwirkungen und Lichtreflexionen der Anlagen gegenüber der Bahnhofstraße und umliegenden Nutzungen sind zu vermeiden.

Fassadengestaltung Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig.
Fassadenbegrünungen (z.B. Rankpflanzen) bzw. Holzverkleidungen sind erwünscht

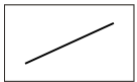
-
- Werbeanlagen** Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante sein:
- Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 8,0 m (ab ROK) zulässig.
- Unzulässig sind:
- Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika
 - Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben.
 - Fremdwerbungen
- Einfriedungen** Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,20 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. Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.
- Wasserrückhalt** Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene, mind. 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Falls die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht zulassen ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (Dachbegrünung, Zisternen, Mulden etc.) zurückzuhalten und nach Vorgabe und Genehmigung in den kommunalen Regenwasserkanal einzuleiten. Versickerungsmulden haben einen Mindestabstand zum mittleren Hochwasserstand (MHW) von mindestens einem Meter einzuhalten.
- Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig.

3 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

3.1 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise



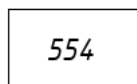
Geltungsbereich BP Industriestraße,
(incl. 1. und 2. Änderung)



Flurgrenze, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



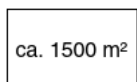
Mögliche Grundstücksgrenzen
(Vorschlag mit ca. Flächengröße)



Flurnummern, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude



ungefähre Parzellengröße



bestehende Wasserleitung



Bestehender Schmutzwasserkanal (SW)



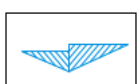
Bestehender Mischwasserkanal (MW)



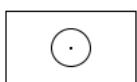
Zurückgebauter Mischwasserkanal (MW)



Bestehender Regenwasserkanal



Sichtdreieck



Bestandsbaum



Biotop, gem. amtlicher Biotopkartierung



geplante Zufahrt

3.2 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.

3.3 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.

Niederschlagswasserbeseitigung

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

Grundwasser (TRENGW) einzuhalten. Bei Einleitung von Niederschlagswasser 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 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und der DinA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ als allgemein anerkannte Regeln der Technik zu 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 Versiegelung und Begrünung in einem Freiflächengestaltungsplan aufzuzeigen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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

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 Marktgemeinde Wertach 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. Eines der geplanten Vorhaben ist die Verlagerung und Modernisierung des ortsansässigen Raiffeisenmarktes mit Warenlager

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.

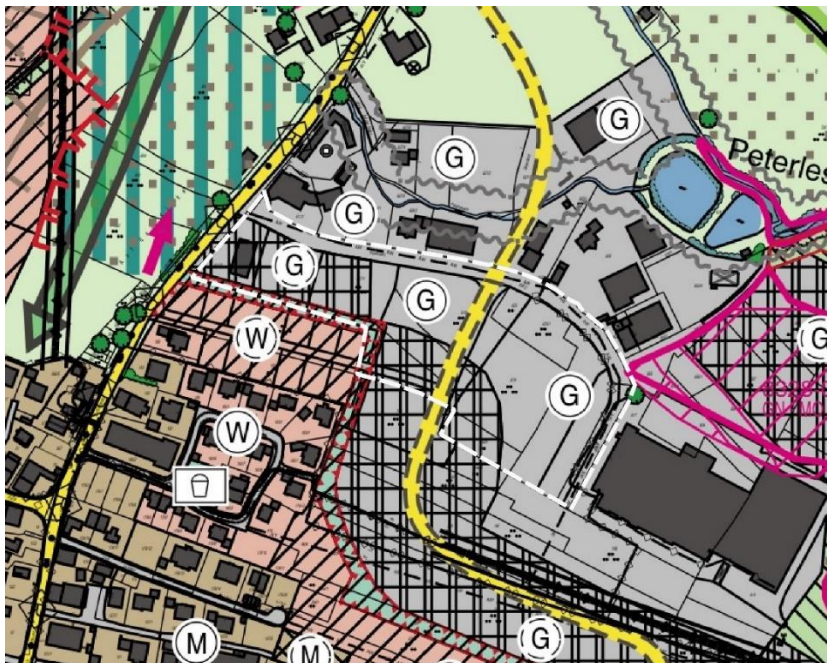


Abbildung 1: Auszug aktueller FNP der Marktgemeinde Wertach; mit Abgrenzung Geltungsbereich

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

grenzen, 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. 2,7 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.

- 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 nordöstlich 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.
- Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer.
- Der Geltungsbereich liegt nicht in Hochwassergefahrenflächen.
- Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler.



Abbildung 2: Geltungsbereich; Blick von Bahnhofstraße nach O

2 Rahmenbedingungen

2.1 Immissionsschutz

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Industriestraße befinden sich Betriebsleiterwohnungen. Im Süden befinden sich rund 60 m des Geltungsbereiches entfernt Bestandswohnbauflächen (MI / WA; BP „Bahnhofstraße“). Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2010 eine Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Auf dem Sinken“ durchgeführt, in welchem auch Empfehlungen zu Emissionsrichtwerten für den südlich angrenzenden Bereich (Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes) und die hier im Zuge der übergeordneten Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) angedachten Entwicklungen getroffen wurden.

Nachdem sich der gegenständliche Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan ableitet (gewerbliche Flächen) und sich an den äußeren Rahmenbedingungen nichts geändert hat, wurden die von Tecum 2010 ermittelten Orientierungswerte als Festsetzungen in diesen Bebauungsplan übernommen. Sie ermöglichen eine – hinsichtlich Emissionen – eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung, welche das verträgliche Nebeneinander der gewerblichen Nutzungen und der vorhandenen Bestandsnutzungen (Betriebsleiterwohnung im Norden, vorhandene und geplante Wohnbauentwicklung im Süden) gewährleistet. Diese wurden als Immissionsorte entsprechend in den Berechnungen berücksichtigt.

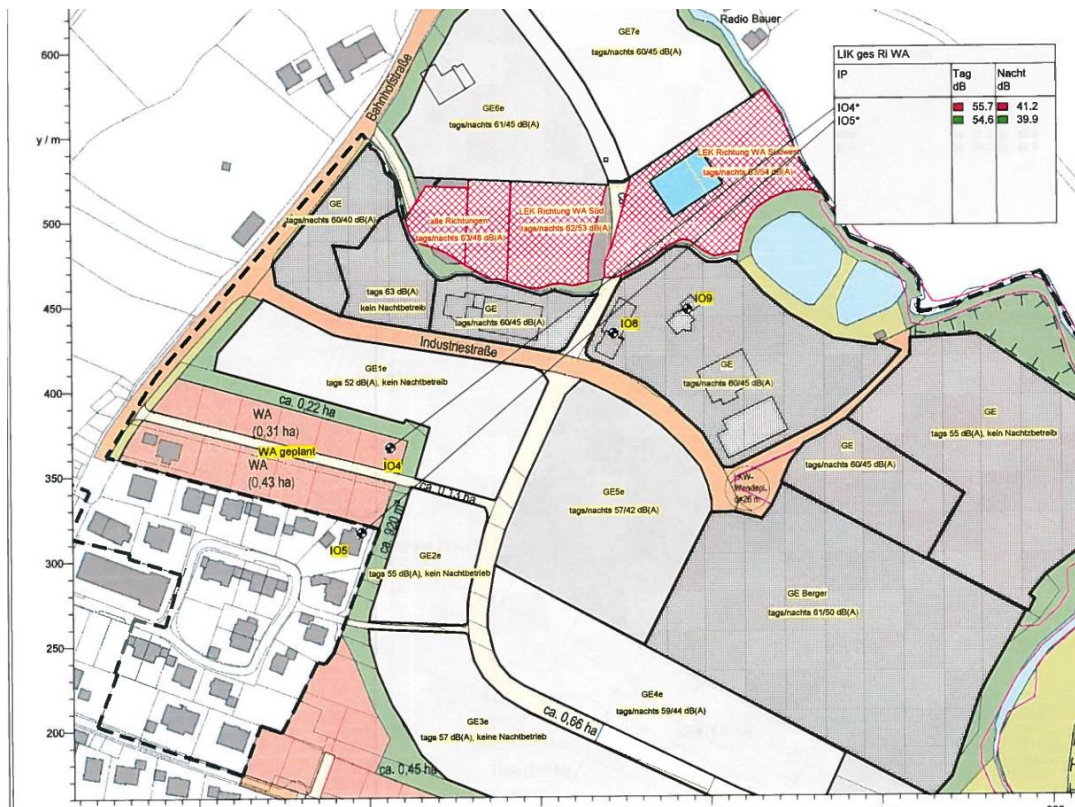


Abbildung 3: Auszug Schalltechnische Untersuchung, tecum, 2010 (Summe der Immissionskontingente bei Ausschöpfung der LEK)

2.2 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.

2.3 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 dann 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.

3 Ziele und Auswirkungen der geplanten Änderungen

3.1 Übergeordnete 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 der umgebenden Bestandsbebauung aufgegriffen und fortgeführt werden. Zugleich soll gewährleistet werden, dass die Anforderungen an zeitgemäße Bauweisen berücksichtigt werden.

Vor dem Hinblick des hohen Erholungswertes der Gemeinde sowie der Vermeidung von negativen Blickbezügen bzw. von Sichtbarrieren soll ein besonderes Augenmerk auf die Einsehbarkeit und Außenwirkung des Areals gelegt werden. Entsprechende Festsetzungen bzw. Vorschriften z.B. zu Gebäudehöhen und Werbeanlagen sollen dies gewährleisten.

Nachdem mittel bis langfristig weitere Entwicklungen im Bereich Wanneblick vorgesehen sind (vgl. Flächennutzungsplan) wird auf die Anlage einer Ortsrandeingrünung verzichtet, vielmehr haben die Grünstrukturen die Funktion eine Gliederung zwischen den unterschiedlichen Arten der Bebauung zu schaffen. Ferner soll die ökologische Durchgängigkeit gewährleistet werden. Entlang der Erschließungsstraße (Industriestraße) soll durch Pflanzgebote eine standortgerechte Mindestdurchgrünung gewährleistet werden.

3.2 Festsetzungskonzept Städtebau

Hinsichtlich Umfang, Art und Inhalt der Festsetzungen wurden die Grundzüge der vorhandenen Festsetzungen des nördlich angrenzenden BP Industriestraße (incl. 1. und 2. Änderung) aufgegriffen.

Maß der baulichen Nutzung

Um eine möglichst effiziente Flächennutzung / Bebauung der (knappen) Baulandflächen gewährleisten zu können wird für die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) die zulässige Obergrenze von 0,8 (gemäß § 17 BauNVO) ausgeschöpft. Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Durch die Definition von GRZ und Gebäudehöhe wird die bauliche Entwicklung ausreichend definiert erachtet.

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. Die vorhandenen Grünlandflächen werden landwirtschaftlich (Haupt- und Nebenerwerb) genutzt und stehen daher nicht bzw. nur in sehr geringem Umfang zum Verkauf und. Sie sollen der landwirtschaftlichen Nutzung nicht bzw. nur im notwendigen Umfang entzogen werden.

Bauliche Entwicklungen sollten daher komprimiert werden, um unnötigen Landverbrauch auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren. Nachdem die gegenständlichen Flächen bereits durch die (gewerbliche) Umgebungsbebauung 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.

Wand und Firsthöhen

Bei der Festsetzung der Wand- und Firsthöhen wird darauf geachtet, dass sich die bauliche Entwicklung der Umgebung anpassen, nachbarschaftliche Beeinträchtigungen vermieden werden und die Blickbezüge vom und zum Dorf so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Zugleich sollen die Gebäude eine solche Höhe haben, dass die Betriebsabläufe der Gewerbetreibenden gewährleistet werden können. Die Gebäudehöhen werden gestaffelt. Die ortsnahen Flächen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung bzw. am Übergangsbereich zu den bewohnten Bereichen werden niedriger festgesetzt (WH = 8 m /FH = 11 m) und für das Baufenster im direkten Anschluss an den Bestandsbetrieb Berger (GS 4), welches für dessen bauliche Erweiterung vorgesehen ist, sollen höhere Baukörper zulässig sein (WH = 12, FH = 14 m). Um zu wuchtige Baukörper zu vermeiden sind bei Gebäuden mit Flachdächern geringere Bauhöhen zulässig (Bezugshöhe ist hier die maximal zulässige Wandhöhe mit maximal 8 m bzw. 12 m).

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 Höhenbezugspunkt für die Fertigfußbodenoberkante (FOK) festgesetzt. Dieser steht in Bezug zum Straßenniveau der Erschließungsstraße und wird ermittelt anhand des Hauptgebäudes und der Hauptzufahrtsseite. Dieser ermittelte Höhenbezugspunkt gilt dann für alle baulichen Anlagen auf der Parzelle. Der Geltungsbereich befindet sich im weitestgehend ebenen Gelände. Durch die Festsetzung einer FOK von max. + 0,5 soll gewährleistet werden, dass die Gebäude einheitlich in etwa auf der Höhe des Bestandsgeländes errichtet werden und ggf. allenfalls geringfügige, bedarfsgerechte Geländemodellierungen stattfinden und zugleich eine funktionierende Entwässerung bzw. Abfluss von Oberflächenwasser gewährleistet werden kann. Nachdem das Gelände im ebenen Talbereich von Wertach liegt ist es Ziel der Planung, dass sich die Gebäude möglichst angepasst und homogen in das Gelände integrieren. Daher sind Auffüllungen und Abgrabungen nur im erforderlichen Umfang zulässig.

Geländemodellierungen müssen zum Nachbargrundstück hin auf Null auslaufen, um Geländesprünge, Stützmauern etc. zum Nachbargrundstück hin zu vermeiden.

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 und ihrer Funktionalität nicht beeinträchtigt werden.

Dachform und Dachneigung

Die Dachformen sollen weitgehend homogen sein, daher werden für die Hauptgebäude flach geneigte Satteldächer (12 bis 25 Grad), Flachdächer und Sheddächer zugelassen. Diese Dachformen passen sich der umgebenden Bestandsbebauung an und gewährleisten zugleich eine funktionale Bauweise und Belichtung.

Bei Flachdächern ist eine Begrünung erwünscht. An untergeordneten Bauteilen (Eingangsbereiche, Vorbauten etc.) sind auch andere Dachformen/-neigungen zulässig.

2.4 Festsetzungskonzept Grünordnung und Ökologie

Private Grünfläche / Ortsrand

Auf der Südseite des Geltungsbereiches soll im rückwärtigen Bereich der hier situierten Bauflächen durchgängig ein 3m breiter privater Grünstreifen angelegt werden, auf welchem eine lockere Eingrünung stattfinden soll und der zugleich der Versickerung von Oberflächenwasser dienen soll. Zu pflanzen sind hier in lockerer Abfolge die in der Planzeichnung dargestellten Gehölze und Heckenpflanzungen. Ziel ist die Durchgrünung der Ortsrandbebauung, die landschaftliche Einbindung bzw. die Schaffung einer durchgängigen und ökologischen wirksamen Gliederung zwischen den Gewerbeflächen und der angrenzenden Nutzungen. Gegenwärtig grenzen im Süden (noch) unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Parzellen an. Mittel- bis langfristig sind diese Flächen vorgesehen für weitere Siedlungsentwicklungen (siehe Darstellung rechtskräftiger Bebauungsplan). Vor diesem Hintergrund wird in der gegenständlichen Bebauung die lockere und standortgerechte Eingrünung auf einen 3 m breiten privaten Streifen beschränkt. Innerhalb der Gewerbeflächen und sowie zwischen dem Gewerbegebiet und der angrenzenden Grünlandnutzung soll die ökologische Durchlässigkeit (z.B. für Kleinsäuger) gewährleistet werden. Daher sind Sockelmauern bzw. undurchlässige Einfriedungen unzulässig.

Pflanzgebot

Ergänzend hierzu soll durch ein Pflanzgebot die innere Durchgrünung des Baugebietes optimiert werden. In Abhängigkeit zur Flächengröße sollen pro Parzelle standortgerechte Bäume gepflanzt werden. Diese Pflanzung hat (gemäß Planzeichnung) entlang der Erschließungsstraßen zu erfolgen, sodass eine lockere innere Durchgrünung der Straßenräume gewährleistet ist. Bei der Auswahl der Bäume ist auf Pflanzempfehlungen zurückzugreifen, in welcher standortgerechte und heimische Arten aufgeführt sind. Eine stringente einheitliche Durchgrünung wird nicht angestrebt, vielmehr soll das

Gewerbegebiet locker und dorfgerecht durchgrünt bzw. eingegrünt werden. Ortsuntypische Ziergehölze sollen durch die gewählten Festsetzungen vermieden werden.

Wasserrückhalt

Zur Reduzierung einer bestmöglichen Wasserrückführung werden Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Ausführung von Stellplätzen und Lagerflächen getroffen. Der Grad der Versiegelung soll auf die Baufelder beschränkt und auf das notwendige Minimum reduziert werden. Darüber hinaus hat die Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Dadurch soll der Wasserrückhalt optimiert und die Grundwasserneubildung gewährleistet werden. Die Einleitung von privatem Oberflächenwasser in die gemeindliche Kanalisation soll auf das notwendige Minimum reduziert werden. Aus diesem Grund ist die Eingrünung von Flachdächern erwünscht.

4 Eingriffsregelung und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß §§ 14 ff. BNatSchG dar. Nach § 1a 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.

Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003).

Dabei muss zuerst der vorhandene Bestand und die Schwere des Eingriffs bewertet werden. Unter Berücksichtigung beider Kriterien sowie unter Einbeziehung der Durchführbarkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, lässt sich dann ein sog. „Kompensationsfaktor“ ableiten, mit dem die Eingriffsfläche multipliziert wird. Auf diese Weise wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt. Das Plangebiet wird in den noch nicht überbauten Bereichen überwiegend als intensives Grünland bewirtschaftet. Die Fläche ist relativ eben und es liegen keine ökologisch hochwertigeren Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches. Die bereits bestehende Industriestraße wird geringfügig ausgebaut und die bereits versiegelten Flächen im Westen (Kfz-Betrieb) und Osten (Parkplatzfläche der Fa. Berger) werden als Eingriff in die Bilanzierung miteinfließen.

Beim geplanten Eingriff auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen wird von einem Gebiet der Kategorie 1 (Gebiete mit geringer Bedeutung) ausgegangen.

Für die geplanten Bauflächen und öffentlichen Verkehrsflächen mit dem vorgesehenen Versiegelungsgrad (GRZ = 0,8) folgt die Einstufung der Eingriffsschwere in den entsprechenden Typ A („hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“). Aus der Überlagerung der beiden Einstufungen ergeben sich für die einzelnen Flächen Wertspannen, aus denen der für die jeweils vorliegende Beeinträchtigung der entsprechende Kompensationsfaktor ausgewählt werden muss. Die Details zur Bilanzierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Bestand	Planung	Eingriffs- fläche [m ²]	Kompen- sations- faktor	Ausgleichsflächen- bedarf [m ²]
Intensiv genutztes Grünland	geplante Gewerbeflä- che	20.472	0,5	10.236
intensiv genutztes Grünland	öffentliche Verkehrsflä- che	1.426	0,5	713
Intensiv genutztes Grünland	Öffentliche/ private Grünflächen	915		kein Ausgleich erforderlich
öffentliche Verkehrsfläche	öffentliche Verkehrsflä- che	4.154		kein Ausgleich erforderlich
Summe:		26.967		10.949

Insgesamt wird für den Eingriff im Rahmen des Bebauungsplanes „Nördlicher Wanneblick“ ein Aus-
gleich von 10.949 m² benötigt.

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	Wohnumfeld und Aufenthaltsqualität	<ul style="list-style-type: none"> • Eingrünung des naheliegenden Gewerbegebietes • Gewährleistung der erforderlichen Emissionsrichtwerte • Größtmöglicher Erhalt der bestehenden Langlaufloipe
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> • Entwicklung von für Tier- und Pflanzenarten wertvollen Strukturen im Rahmen der festgesetzten privaten Eingrünungen (mit Baum/Heckenpflanzungen) • Erhalt der ökologischen Durchgängigkeit (v. a. Kleinsäuger) durch Festsetzung von für Kleintieren durchgängigen Einfriedungen • Schaffung ökologisch bedeutsamer Lebensräume innerhalb der Ausgleichsfläche • Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen
Fläche	Sparsame Flächenausweisungen	<ul style="list-style-type: none"> • Bestmögliche Ausnutzung der ausgewiesenen Gewerbefläche (GRZ 0,8)
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Flächenversiegelung durch Ausführung von Stellplätzen und Zufahrten auf privaten Grundstücken als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain - Pflaster oder als wassergebundene Flächen • Reduzierung des Bodenab- bzw. -auftrages auf das notwendige Mindestmaß • Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens und Wiedereinbau, ortsnahe Verwertung von überschüssigem Oberbodenmaterial)
Wasser	Überdeckung, Schadstoffeinträge	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau von privaten Stellplätzen und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise • Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des abgeführten Oberflächenwassers vorrangig über belebte Bodenzonen auf geeigneten Flächen.

Schutzgut	Projekt-wirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Klima und Luft	Überbau- ung	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Beeinträchtigungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lüfterneuerung (Grünflächen, Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume) • Verringerung der Beeinträchtigungen auf das Lokalklima durch eine Reduzierung der Versiegelung durch Ausführung der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. deren Seitenflächen (Seitenstreifen, Parkbuchten) in wasserdurchlässiger Ausführung
Landschaft	Fernwir- kung	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen (Ortsrandeingrünung, Pflanzgebot auf privaten Grundstücken) • Reduzierung der Bauhöhen auf erforderliches Minimum • Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig. Fassadenbegrünungen (z.B. Rankpflanzen) bzw. Holzverkleidungen sind erwünscht • Bauvorschriften zur Regulierung von Werbeanlagen • Schaffung ökologisch und landschaftlich bedeutsamer Elemente innerhalb der Ausgleichsfläche
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Freilegung	<ul style="list-style-type: none"> • Einhaltung der geltenden Bestimmungen des Art. 8 DSchG

4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für den gegenständlichen Bebauungsplan soll auf einer externen Fläche nordwestlich des Geltungsbereiches im Markt Wertach erfolgen (Teilfläche des Flurstücks mit der Fl.-Nr. 1365 Gemarkung Wertach).

Im nordwestlichen Bereich der gegenständlichen Teilfläche wird entlang der Waldfläche ein naturnaher, gestufter Waldsaum durch Vorpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit vorgelagertem Hochstaudensaum mit einer Breite von ca. 5 - 7 m entwickelt. Angelegt wird der Hochstaudensaum durch das Aufreißen der Grasnarbe bzw. den Umbruch auf dieser Teilfläche und die anschließende Einsaat mit autochthoner Saatgutmischung. Durch die Anlage des Waldsaumes soll ein naturnaher Übergang von der Waldfläche zum Grünland hergestellt werden.

Die daran angrenzenden Grünlandflächen werden von einer intensiven in eine extensive Nutzung überführt und dadurch eine Verbesserung der Habitatfunktion dieser Teilflächen erreicht. Um diese

Verbesserung zu bewirken, wird die Bewirtschaftung durch Weidenutzung und Mahd auf eine 1-2-malige Mahd pro Jahr ab Mitte Juli bzw. bei einer Weidenutzung auf 1,5 Großvieheinheiten (GVE) beschränkt. Entlang der südöstlich verlaufenden Straße sollen einzelne Obstbäume gepflanzt werden, wodurch das Landschaftsbild aufgewertet und die Ausgleichsfläche von der Straße abgeschottet wird und zudem vielfältige Lebensräume für Insekten, Vögel und Säuger geschaffen werden.

Durch diese Ausgleichsmaßnahme werden weitere Teilflächen des Flurstücks extensiviert, die an bereits bestehende Ausgleichsflächen anschließen, um die ökologische Aufwertung des gesamten Flurstücks sicherzustellen und die ökologische Wirksamkeit der Maßnahmen zu erhöhen.

Der erforderliche Ausgleich von ca. 10.949 m² für den Bebauungsplan wird mit insgesamt ca. 12.116 m² Ausgleichsfläche vollständig erbracht. Es ergibt sich zudem ein Ausgleichsüberschuss von ca. 1.167 m², der für spätere Projekte des Marktes Wertach herangezogen werden soll (Ökokonto). Die Ausgleichsfläche A1 wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB festgesetzt.

Durch diese Ausgleichsfläche sind die mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft - vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde - vollständig ausgeglichen.

5 Sonstiges

Ver- und Entsorgung

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

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Oberallgäu.