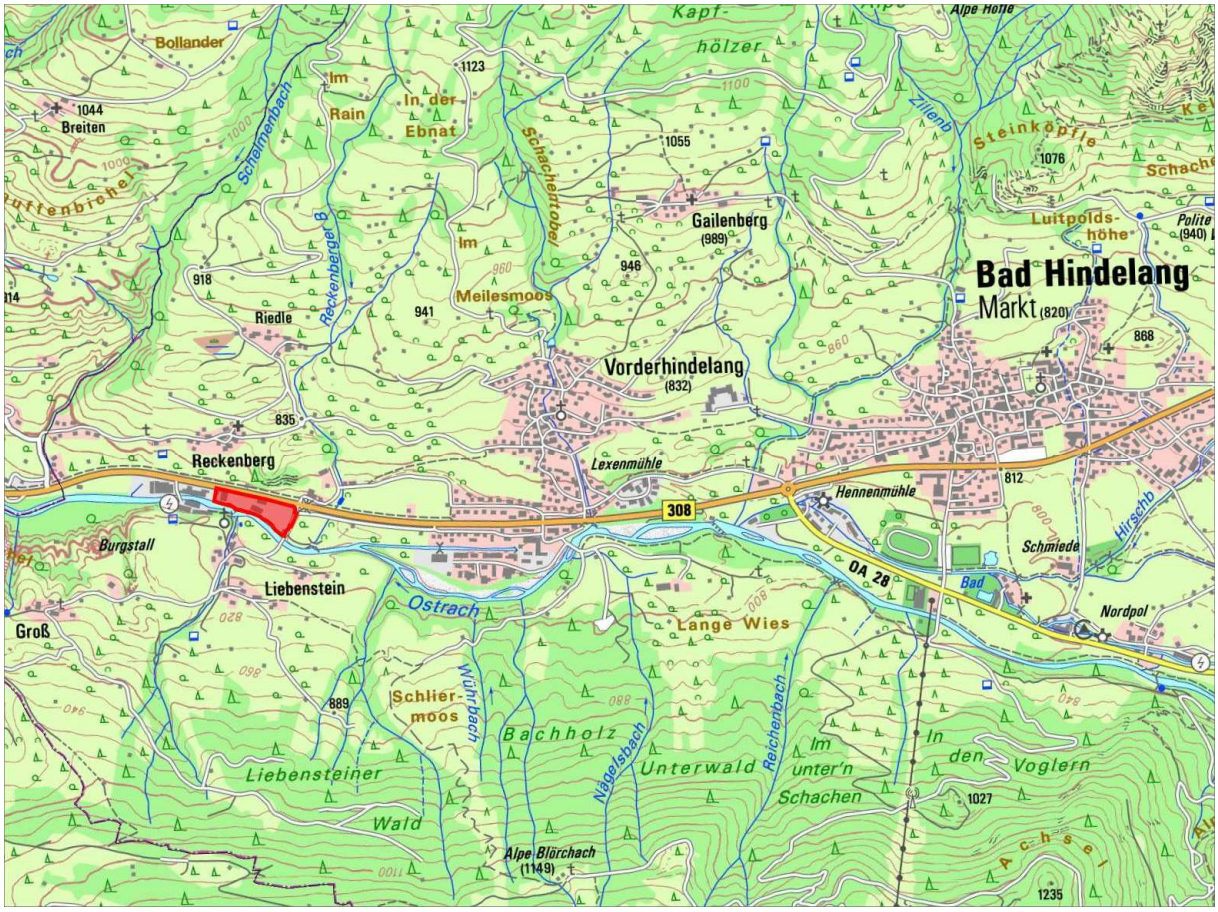
Markt Bad Hindelang

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung "Standortentwicklung Baumit GmbH"

Satzung und Begründung
Entwurf | Stand: 17.01.2024

Blau = Änderung im Vergleich zum Vorentwurf



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

GEGENSTAND

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung "Standortentwicklung Baumit GmbH"
Satzung und Begründung Entwurf | Stand: 17.01.2024

AUFTRAGGEBER

Markt Bad Hindelang
Marktstraße 9
87541 Bad Hindelang

Telefon: 08324 892-200
Telefax: 08324 892-1200

E-Mail: rathaus@badhindelang.de
Web: www.marktbadhindelang.de

Vertreten durch: 1. Bürgermeisterin
Dr. Sabine Rödel

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

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

BEARBEITER

Sandra Bartoschek - Dipl.-Ing. Architektur
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 17.01.2024

S. Bartoschek

Sandra Bartoschek
Dipl.-Ing. Architektur

INHALTSVERZEICHNIS

A Satzung 6

1 Präambel 6

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB 8

2.1 Vorhabenbezug des Bebauungsplanes 8

2.2 Art der baulichen Nutzung 9

2.3 Maß der baulichen Nutzung 9

2.4 Bauweise und Baugrenzen 10

2.5 Verkehrsflächen 11

2.6 Grünflächen 11

2.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 13

2.7.1 Ausgleich 13

2.7.2 Vermeidungsmaßnahmen 13

2.7.3 CEF-Maßnahmen 15

2.8 Sonstige Festsetzungen 16

3 Örtliche Bauvorschriften 17

3.1 Gebäude und Nebenanlagen 17

3.2 Geländemodellierung 18

3.3 Sonstige örtliche Bauvorschriften 19

4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 19

4.1 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen als Zeichnung 19

4.2 Weitere Hinweise durch Text 21

B Begründung 25

1 Planungsanlass 25

2 Übergeordnete Planungsvorgaben 26

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013) 26

2.2 Regionalplan Allgäu 27

2.3 Flächennutzungsplan Markt Bad Hindelang 28

3 Das Plangebiet 29

3.1 Lage 29

3.2 Bestand/ Aktuelle Nutzung des Geländes 29

3.3 Erschließung 30

3.4 Altlasten, Untergrundverhältnisse und Grundwassersituation 30
3.5 Geschützte Bereiche 31
3.5.1 Denkmalschutz 31
3.5.2 Schutzgebiete 32
3.6 Hochwassersituation 32
3.7 Immissionen und Emissionen 37
4 Vorhaben- und Erschließungsplan 37
4.1 Städtebaulicher Entwurf und grünordnerisches Konzept 37
4.2 Trassen und Umgang mit Regenwasser 39
5 Festsetzungskonzept 40
5.1 Art der baulichen Nutzung 40
5.2 Maß der baulichen Nutzung 40
5.3 Bauweise und Baugrenzen 41
5.4 Verkehrsflächen 42
5.5 Grünflächen 42
5.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 43
5.7 Sonstige Festsetzungen 44
5.8 Örtliche Bauvorschriften 44
5.8.1 Gebäude und Nebenanlagen 44
5.8.2 Geländemodellierung 45
5.8.3 Sonstige Örtliche Bauvorschriften 46
6 Umweltprüfung und Umweltbericht 46
6.1 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung 46
6.1.1 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 46
6.1.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung 47
6.2 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen 51
7 Flächenbilanzierung 55

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Bewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 50
Tabelle 2: Kompensationsmaßnahmen 55
Tabelle 3: Flächenbilanzierung 55

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Geltungsbereich mit Bestandsgebäuden 25
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Bad Hindelang mit Geltungsbereich (weiß) 29
Abbildung 3: Übersicht Bestandsgebäude mit Genehmigungsstand (Architekten F64) mit Geltungsbereich BP (gelb) 30
Abbildung 4: Fließtiefen HQ100 Bestand, Quelle: Hydraulische Untersuchung, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch 33
Abbildung 5: Fließtiefen HQ extrem Bestand, Quelle: Hydraulische Untersuchung, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch 33
Abbildung 6: Planungshöhen Geländes und Deiches sowie notwendiges Schutzniveau der Gebäude; Quelle: Hydraulische Untersuchung Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch 34
Abbildung 7: HQ extrem Fließtiefen Planung mit geschlossenem Gebäude Hochdach und Geländeanpassung, Quelle: Hydraulische Untersuchung Ergänzung vom 28.03.2023/16.01.2024, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch 35
Abbildung 8: Wasserspiegeldifferenzen HQ extrem zwischen Bestand vor Deichsanierung und Vorhaben Baumit Planung inkl. Schließung Hochdach, Quelle: Hydraulische Untersuchung Ergänzung vom 28.03.2023/16.01.2024, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch 36
Abbildung 9: Wasserspiegeldifferenzen HQ extrem zwischen offener und geschlossener Fassade Gebäude Hochdach, Quelle: Hydraulische Untersuchung Ergänzung vom 28.03.2023/16.01.2024, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch 36
Abbildung 10: Ausschnitt Teil 1 Vorhaben- und Erschließungsplan 38
Abbildung 11: Ausschnitt Erläuterungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan mit Trassen 39
Abbildung 12: Ansicht Nord des Neubaus 41
Abbildung 13: Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereichs 49
Abbildung 14: Eingriffsfaktoren gem. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" 50
Abbildung 15: Maßnahme 1 & 2, Fl.-Nr. 1723/6 (TF), Gemarkung Bad Hindelang 54

A SATZUNG

1 Präambel

Nach §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und 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 Bad Hindelang den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung „Standortentwicklung Baumit GmbH“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung „Standortentwicklung Baumit GmbH“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst das Flurstück mit der Flurnummer 1723/3 sowie Teilflächen der Flurstücke mit der Flurnummer 1723/6, 1723/5 und 1723/12, jeweils mit der Gemarkung Bad Hindelang, und hat eine Größe von ca. 1, 78 ha.

Bestandteile der Satzung

~~Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung „Standortentwicklung Baumit GmbH“ besteht aus:~~

~~a) der Planzeichnung vom __.__.____,~~

~~b) den textlichen Festsetzungen vom __.__.____,~~

~~c) dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom __.__.____.~~

~~Beigefügt ist die Begründung mit Umweltbericht vom __.__.____.~~

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung „Standortentwicklung Baumit GmbH“ besteht aus der Satzung mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) sowie dem Umweltbericht in der Fassung vom __.__.____.

Weiterer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan. Dabei wird von der Öffnungsklausel gem. § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht und geregelt, dass der VEP in beidseitiger Zustimmung (Vorhabenträger; Stadt) ohne Änderungsverfahren der kommunalen Satzung (Bebauungsplan) angepasst werden kann.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 184) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 07. Juli 2023 (GVBl. S. 327) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung „Standortentwicklung Baumit GmbH“, bestehend aus dem Textteil der Satzung (Seite 1 bis 21), der Planzeichnung in der Fassung vom __.__.____ und dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom __.__.____ dem Marktgemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Bad Hindelang, den __.__.____

1. Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel

In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung „Standortentwicklung Baumit GmbH“ des Marktes Bad Hindelang tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__._____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bad Hindelang, den __.__.____

_____
1. Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel

Geltungsbereich
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Grünordnung „Standortentwicklung Baumit GmbH“

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

2.1 Vorhabenbezug des Bebauungsplanes

Mit dem Durchführungsvertrag vom __.__.____ hat der Vorhabenträger sich verpflichtet, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans das Vorhaben auf eigene Kosten innerhalb eines vertraglichen Zeitraums zu realisieren. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird gem. § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit §9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2.2 Art der baulichen Nutzung

SO

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: Büro und Schulungsräume

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro und Schulungsräume“ gem. § 11 BauNVO (Sonstige Sondergebiete) festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro und Schulungsräume" dient vorwiegend der Unterbringung von Büroarbeitsplätzen und Schulungsräumen sowohl für die theoretische als auch für die praktische Wissensvermittlung. Ergänzend sind Nutzungen zulässig, die die Ausführung der Zweckbestimmung „Büro und Schulungsräume“ unterstützen wie Kantine, Lager, Werkstatt, Archiv, Technik und Unterhalt.

Folgende Nutzungen sind im Rahmen der Zweckbestimmung „Büro und Schulungsräume“ zulässig:

- Büroarbeitsplätze
- Schulungsräume für die theoretische Wissensvermittlung
- Schulungsräume für die praktische Wissensvermittlung (Praxisräume)
- Ergänzende Nebenfunktionen wie Kantine, Lager, Werkstatt, Archiv, Technik, Stellplätze und Unterhalt.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

GR = max. 994m²

Maximal zulässige Grundfläche (GR) bezogen auf den Bauraum in Quadratmeter (m²)

Gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

Die maximal zulässige Grundfläche für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen beläuft sich auf 5.355m². Schotterwege und andere Flächen mit wassergebundener Wegedecke zählen nicht dazu.

FOK = min. 779,9m ü.NHN

Minimal /Maximal zulässige Oberkante Fertigfußboden
Gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung. In Meter über NHN. Maximal zulässige Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses von Gebäuden und baulichen Anlagen.

Maximale Abweichungen von +/- 0,10m sind zulässig.

WH = max. 13,8m +Solar

Maximal zulässige Wandhöhe
Gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung. Gemessen ab Oberkante Fertigfußboden bis zum höchsten Punkt der Oberkante Attika. Darüber hinaus sind Solarmodule inkl. Aufständerung und Absturzsicherung zulässig.

FH = max. 11,5m +Solar

Maximal zulässige Firsthöhe
Gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung. Gemessen ab Oberkante Fertigfußboden bis zum höchsten Punkt des Firstes.

TH = max. 8,5m +Solar

Maximal zulässige Traufhöhe
Gemäß Nutzungsschablone in der Planzeichnung. Gemessen ab Oberkante Fertigfußboden bis zum höchsten Punkt der Traufe.

DK min. 780,85m ü.NHN

Oberkante Deichkrone
Zum Schutz des Baugebietes bei HQ extrem erforderliche Deichoberkante

2.4 Bauweise und Baugrenzen

o

Offene Bauweise (o)
Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

a

Abweichende Bauweise (a)
Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m zulässig sind.

Baugrenze
Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0m zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig (§ 14 BauNVO).

Stützmauern zur Absicherung von abschüssigem Gelände sind ebenfalls im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Unterstände für Fahrräder und Mülltonnen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie müssen jedoch innerhalb der Abgrenzung für Stellplätze liegen.

Abgrenzung für Stellplätze und Zufahrten, privat
Oberirdische Stellplätze sowie Unterstände für Fahrräder sind gemäß Planzeichnung innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.

2.5 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
Ein- und Ausfahrten auf die private Grundstücksfläche sind in diesem Bereich nicht zulässig.

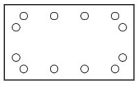
Bereiche für Ein- und Ausfahrten
Die Anlage von Ein- und Ausfahrten ist nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

2.6 Grünflächen

Private Grünflächen
Die Versickerung ist in diesen Bereichen zulässig

~~**Private Grünfläche mit Zweckbestimmung; Versickerung**~~
~~Anlage von Versickerungsmulden mit Vegetationsdecke.~~

~~Geringfügige Verschiebungen der Muldenversickerungen, die sich durch die Anlage der Stellplätze ergeben können, sind zulässig.~~



Private Grünfläche mit Zweckbestimmung; Stellplatzdurchgrünung, Lage variabel
Anlage von durchgängigen Pflanzstreifen zur Gliederung und Durchgrünung der Stellplätze; Kombination aus durchgängigem Unterwuchs und Baumpflanzungen.

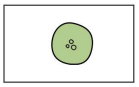
Geringfügige Verschiebungen der Pflanzstreifen, die sich durch die Anlage der Stellplätze ergeben können, sind zulässig.

Zu pflanzender Baum, Lage variabel
Es sind vorrangig heimische Gehölze gemäß empfohlener Pflanzliste zu verwenden.

Empfohlener Standort. Die genaue Lage der Anpflanzung auf den privaten Grundstücken sowie im öffentlichen Straßenraum ist variabel.

Bepflanzungen entlang des Straßengrundes der Bundestraße sind mit dem Bauamt abzustimmen. Die Bepflanzung ist so vorzunehmen, dass die theoretische Wurfweite der Bäume außerhalb des befestigten Fahrbahnrandes der B 308 liegt.

Bei Bepflanzungen ist generell darauf zu achten, dass Schutzstreifen zu Leitungen (3m beidseits der Kanalachse) freizuhalten sind. In besonderen Fällen sind Wurzelschutzmatten einzusetzen (Ggf. nach Rücksprache mit dem Abwasserverband Obere Iller).



~~**Zu pflanzender Baum / Strauch auf Damm, Lage variabel**~~
~~Empfohlener Standort, die genaue Lage ist variabel. Die Gehölze sind nach 15 Jahren auf Stock zu setzen. Es sind heimische Gehölze gemäß Pflanzempfehlung zu verwenden.~~

Zu pflanzendes Gehölz/Hecke, Lage variabel
Empfohlener Standort, die genaue Lage ist variabel. Es sind heimische Gehölze gemäß Pflanzempfehlung zu verwenden

Bepflanzungen entlang des Straßengrundes der Bundestraße sind mit dem Bauamt abzustimmen. Die Bepflanzung ist so vorzunehmen, dass die theoretische Wurfweite der Bäume außerhalb des befestigten Fahrbahnrandes der B 308 liegt.

Bei Bepflanzungen ist generell darauf zu achten, dass Schutzstreifen zu Leitungen (3m beidseits der Kanalachse) freizuhalten sind. In besonderen Fällen sind Wurzelschutzmatten einzusetzen (Ggf. nach Rücksprache mit dem Abwasserverband Obere Iller).

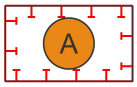
Stellplätze

Die Versiegelung ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Sämtliche Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu erstellen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Drainpflaster, Betonpflaster mit Rasenfuge etc.).

Innere Erschließungswege/Fahrgassen im Bereich des geplanten Parkplatzes sind auch in befestigter, wasserundurchlässiger Ausführung zulässig, sofern gewährleistet ist, dass der Wasserrückhalt auf dem eigenen Grundstück erfolgt.

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

2.7.1 Ausgleich



Ausgleichsfläche

Zum anteiligen ökologischen Ausgleich der Eingriffsfolgen durch die Bauleitplanung werden insgesamt 1.223 m² als Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

Zur ökologischen Aufwertung der Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Ausgleichsfläche:
Flurnummer: 1723/6 (TF), Gemarkung Bad Hindelang
Größe: 1.223 m²
Bestand: Abbauflächen aus Blöcken, Schutt, Sand, Kies oder bindigen Substrat
Ziel: Entwicklung artenreichen Extensivgrünlands (Magerwiese)

Maßnahmen und Pflege: durchzuführen gemäß „Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen“ (Kap. 5.10 und Umweltbericht)

2.7.2 Vermeidungsmaßnahmen

V1: Gebäudeabbruch
Aufgrund Gebäudebrütender Vogelarten hat der Abbruch der Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeit von 01.10. bis 28.02. zu erfolgen; sollten der Abbruch während der Brutzeit erfolgen müssen, ist eine ökologische Baubetreuung zu involvieren, um eine tatsächliche Brut ausschließen zu können. Hierbei können im Vorfeld auch passive Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt werden, wie z. B. dem Verschließen von Brutplatzpotentialen bevor ein Vogel dort brütet. Für die Gebäudebrütenden Vogelarten sind Ersatzbrutplätze zur Verfügung zu stellen. Das können in die Gebäude integrierte Brutplatzmöglichkeiten sein oder künstliche Nisthilfen. Insgesamt sind mindestens 4 Nisthilfen

zweierlei Bauweise für den Hausrotschwanz, Grauschnäpper und/oder Hausrotschwanz zur Verfügung zu stellen. Die Nisthilfen sind an den Gebäuden zu verteilen und fachgerecht anzubringen.

V2: Gehölzrodung außerhalb des Dammes
Fällung und Rückschnitt von Gehölzen sind außerhalb der Vogelbrutzeit von 01.10. bis 28.02 durchzuführen; sollten während der Brutzeit Rückschnittmaßnahmen erfolgen müssen, ist eine ökologische Baubetreuung zu involvieren, um eine tatsächliche Brut ausschließen zu können

V3: Gehölzrodung im Bereich des Dammes
Fällung und Rodung der Gehölze am Ostrachufer und an der wasserseitigen Böschung des Hochwasserdeichs haben außerhalb der Brutzeit von Bachstelze und Wasseramsel vom 01.10. bis 31.01. (frühe Brutzeit der Wasseramsel berücksichtigen) zu erfolgen; sollten die Maßnahmen während der Brutzeit erfolgen müssen, ist eine ökologische Baubetreuung zu involvieren, um eine tatsächliche Brut ausschließen zu können.

V4: baubegleitender Schutz von Zauneidechse und Schlingnatter
Die Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Zauneidechse und Schlingnatter sind in den Bauablauf zu integrieren. Sie bestehen aus der Bereitstellung von Ausweichquartieren als CEF-Maßnahmen (CEF 1 und CEF 2), passiver Vergrämung, Bergen und Umsetzen der Arten, Ökologische Begleitung von Baufeldräumungen sowie einer langfristigen Wiederherstellung der Habitatflächen und des Biotopverbundes. Bei allen Maßnahmen ist der Lebenszyklus der Arten über das Jahr zu berücksichtigen und bestimmte Zeiten für die einzelnen Maßnahmen einzuhalten.
Vor dem Bergen der Tiere sind in Abstimmung mit der ÖBB die reptilienrelevanten Strukturen schrittweise abzutragen, so dass sich Individuen langsam aus dem Baugeschehen zurückziehen können. Das Bergen und Umsetzen von Zauneidechse und Schlingnatter in die Ersatzhabitat-Fläche hat einige Tage vor Baubeginn und während der Baufeldräumung zu erfolgen und muss außerhalb der Zeiten von Winterstarre und Eiablage stattfinden. Der Zeitraum hierfür beginnt mit der Aktivitätsphase nach der Winterzeit je nach Witterung ab ungefähr Mitte/Ende April und endet mit der Zeit der Eiablage Anfang Juni. Eine zweite Zeitspanne zur Bergung ist August/September in Abhängigkeit von der Witterung. Das Abfangen und Umsetzen muss durch eine hierfür qualifizierte Fachkraft erfolgen.
Rodungsarbeiten, d.h. die Entnahme der Wurzelstöcke im Bereich der Zauneidechsenhabitate dürfen erst nach der Winterruhe der Reptilien an einem warmen Tag in Abstimmung mit einer ökologischen Fachkraft und unter Berücksichtigung potentielle Brutvögel erfolgen (März/April sowie August/September bei geeigneter Witterung).
Die Deichsanierung soll in drei Abschnitten von West nach Ost durchgeführt werden. Sobald ein Abschnitt fertig gestellt ist, wird dieser vor

Beginn des nächsten Abschnitts als Habitatfläche für die Reptilienarten gestaltet. Es sind auf 10% der Deichflächen abwechslungsreiche, lichte und schattige Strukturen aus bevorzugt Holzhaufen, alternativ Steinhaufen, Winterquartiere aus frostfreien Holzhaufen aus Wurzelstöcken und Totholz sowie Eiablageplätze aus grabbaren Materialien wie Sand, Rindenmulch oder Holzhackschnitzel aufzubauen, so dass sich ein Biotopverbund ergibt. Die Strukturen müssen sich linear zusammenhängend über die gesamte Deichlänge erstrecken in einer Breite von durchschnittlich 1 m. Der gesamte Deich ist als artenreiche Magerwiese eingesät, um ein Nahrungshabitat für die Reptilien zu erhalten.

2.7.3 CEF-Maßnahmen

Umgrenzung CEF-Maßnahme Ausweichquartier für Zauneidechse

Die Eingriffe in die ursprünglichen Lebensstätten dürfen erst erfolgen, nachdem die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen gewährleistet ist. Die Herstellung der Maßnahmen sind im Zuge einer Umweltbaubegleitung zu überwachen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Es muss gewährleistet sein, dass spätestens zum Zeitpunkt des jeweiligen Eingriffes die hierfür erforderlichen CEF-Maßnahmen hergestellt und funktionsfähig sind, inkl. Monitoring bzgl. grundsätzlicher Wirksamkeit innerhalb des gesamten Betrachtungsraumes. Eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist erforderlich.

Folgende CEF-Maßnahmen sind herzustellen:

CEF-Maßnahme 1: Bau eines dauerhaften Ausweichbiotops für Reptilien
Bau eines dauerhaften Ausweichbiotops für Reptilien am Trafogebäude im Winter vor dem geplanten Baubeginn. Hier sollen aus dem Baugeschehen geborgene Zauneidechsen untergebracht werden. Auf der insgesamt rd. 500 m² großen Fläche sind ca. 100 m² an Strukturen einzubauen, um die Gesamtfläche qualitativ aufzuwerten. Bereits bestehende Strukturen sind zu integrieren. Insbesondere sind Überwinterungsplätze, Eiablageplätze und Sonnenplätze einzubauen. Bevorzugt sind Asthäufen aufzuschichten. Alternativ sind lückige Steinhaufen und Wurzelstöcke möglich. Die Winterquartiere benötigen einen frostfreien Bereich, d.h. sie werden entweder tief genug eingebaut oder nach oben hoch gebaut (Frosttiefe ca. 1 m). Das erfolgt z.B. durch Aufschichtung größerer Steine, Baumstämme oder Wurzelstöcke zu verborgenen Hohlräumen, die nach oben mit Ästen und Zweigen abgedeckt und zur kalten Nord- und Ostseite mit Rohboden geschützt werden. Wichtig ist das Integrieren grabbarer Strukturen wie

Sand, Rindenmulch oder Holzhackschnitzel in besonnten Abschnitten. Zusätzlich sind mindestens zwei Seigen (temporär wasserführende Mulden) zu integrieren. Ein maximaler Wasserstand von 5 cm und eine Fläche von insgesamt 5 m² ist ausreichend. Die Abdichtung soll mit Lehm erfolgen. Die Mulden sind zur Hälfte mit Ästen nach oben abzusichern. Die Fläche ist vor dem Baubeginn (einschließlich dem Einrichten der BE-Flächen, Baulager, Zuwegungen usw.) zum Baugeschehen hin mit Bauschutzzaun und Reptilienschutzzaun abzusichern. Der Bauzaun muss in 0,5 m Abstand zu den Habitatbereichen errichtet werden und zur umgebenden Landschaft offenbleiben, um den Austausch der Arten aufrecht zu erhalten.

Das Ausweichquartier bleibt dauerhaft erhalten, auch wenn später das Trafogebäude als Pausenplatz für betriebliche Mitarbeiter genutzt werden soll.

Umgrenzung CEF-Maßnahme Ausweichquartier für Zauneidechse temporär

CEF-Maßnahme 2: Bau eines temporären Ausweichbiotops für Reptilien

Bau eines temporären Ausweichbiotops für Reptilien entlang der Südseite des Straßenbegleitgrüns für die Reptilien, die dort bereits ansässig sind und während des Baugeschehens geschützt werden müssen. Auf dem rd. 150 m langen Abschnitt sind auf ca. 1 m Tiefe Strukturmaßnahmen wie oben beschrieben zu integrieren, um die Fläche insgesamt qualitativ zu verbessern. Bereits bestehende Strukturen sind ebenfalls zu integrieren.
Die Fläche ist vor dem Baubeginn (einschließlich dem Einrichten der BE-Flächen, Baulager, Zuwegungen usw.) zum Baugeschehen hin mit Bauschutzzaun und Reptilienschutzzaun abzusichern. Der Bauzaun muss in 0,5 m Abstand zu den Habitatbereichen errichtet werden und zur umgebenden Landschaft offenbleiben, um den Austausch der Arten aufrecht zu erhalten.

Das Ausweichquartier bleibt nur teilweise dauerhaft erhalten, da hier als letzter Bauabschnitt Parkplätze eingebaut werden.

2.8 Sonstige Festsetzungen

Beleuchtung

Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED max. 3000 Kelvin, warm weiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig.

Außen- und Nachtbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Um Beleuchtungszeiten zu reduzieren sind nach

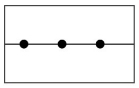
Möglichkeit Bewegungsmelder zu verwenden.

Bei Werbeanlagen ist ein insektenfreundliches Lichtspektrum zu wählen. Außerdem sind sie so anzubringen, dass sie weder Gehölzbestände noch die freie Landschaft anstrahlen.

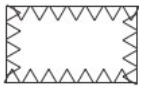
Immissionsschutz

Für das Sondergebiet gilt nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ein Orientierungswert von 65 dB(A) (Schutzwürdigkeit als Gewerbegebiet).

Aufgrund der Verkehrsbelastung ist an den nördlichen Fassaden der Gebäude tags mit Beurteilungspegeln von 67 dB(A) zu rechnen. Aus diesem Grund sind alle Fenster und Fenstertüren von Büroräumen an der Nord-Fassade und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes als Schallschutzfenster zu errichten. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse richtet sich nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.



Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen



Von Bebauung freizuhaltende Fläche

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Gebäude und Nebenanlagen

FD/PD

Zulässige Dachformen, hier: Flachdach (FD), Pultdach (PD)
Es sind folgende Dachformen für Hauptgebäude zulässig: Flachdach (FD), flach geneigtes Pultdach (PD).

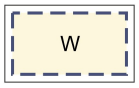
Solartechnische Anlagen

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen auf den Dachflächen sind zulässig.
Es ist eine Fläche von mindestens 900m² mit Photovoltaik-Anlagen mit einer Jahresleistung von 180.000 kWh zu belegen.
Blendwirkungen und Lichtreflexionen der Anlagen gegenüber umliegenden Nutzungen sowie der Verkehrsteilnehmer sind zu vermeiden. Sollten dennoch Lichtreflexionen von der Photovoltaikanlage zu Sichtbehinderungen des fließenden Verkehrs führen, sind geeignete Abhilfemaßnahmen zu treffen.

Bedachung

Es sind nur blendfreie, nicht spiegelnde und abtragsfreie Materialien zulässig.

Flachdächer sind in den Bereichen, welche nicht für (solar)technische Anlagen oder als Glasdächer vorgesehen sind, zu begrünen. Auch eine Kombination von solartechnischen Anlagen und Dachbegrünung ist zulässig.



Fläche für Werbeanlagen, hier: Fahnen, Pylone

~~Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.~~

Werbeanlagen sind außerhalb der festgesetzten Flächen auch an den Fassaden der Gebäude unterhalb der Attika zulässig. Errichtung von Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika ist unzulässig.

Generell unzulässig sind:

- ~~Errichtung von Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika~~
- Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinken-de Leuchtwerbung bzw. Beleuchtung mit Unterbrechern und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben.
- Farbe und Gestaltung dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen führen oder deren Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit einschränken
- Besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln.
- Zur Bundesstraße B 308 dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind den Straßenverkehr durch Ablenkung zu beeinträchtigen. Eine Blendwirkung oder Täuschung insbesondere der Verkehrsteilnehmer muss ausgeschlossen werden.

Die Anbauverbotszone ist einzuhalten. Des Weiteren gilt ein Verbot von Werbeanlagen an freier Strecke gem. § 33 StVO.

3.2 Geländemodellierung

Gelände-modellierungen

Notwendige Geländemodellierungen zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Regenwasserableitung, naturnaher Regenwasserbewirtschaftung oder des Artenschutzes sind grundsätzlich zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens bzw. an die Bestandsgebäude, sowie an das Niveau der Liebensteiner Straße sind in dem

erforderlichen Maß zulässig. Zusätzlich sind gestalterische Geländemodellierungen bis zu +/- 1,6 m zulässig.

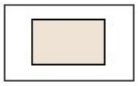
3.3 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

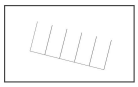
Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Sie sind mit grobmaschigen, für Kleintiere durchlässigen Zaunanlagen oder als heimische Schnitthecke (z.B. Hainbuche) zulässig. Auf Unterkriechschutzmaßnahmen (Streifenfundamente, o.ä.) ist zu verzichten. Vielmehr müssen Einfriedungen einen Bodenabstand von mindestens 10cm für die Durchlässigkeit von Kleintieren aufweisen.

4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

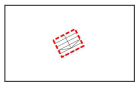
4.1 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen als Zeichnung



Gebäude, Planung

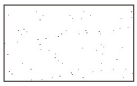


Parkplatz, Planung



Treppe, Planung

Fahrradstellplatz, Planung



Private Grünfläche; Rasenfläche

Private Grünfläche; Pflanzbeet

Private Grünfläche; artenreiche Extensivwiese

Stützmauer, Planung

Schranke, Planung

Bauverbotszone
Die Bauverbotszone von mind. 20 m ab Straßenrand geht aus der Bestandssituation hervor und gilt für die angrenzende Bundesstraße 308. Fahrstraßen und Parkstände müssen einen Abstand von mind. 7,5 m vom Fahrbahnrand der B 308 einhalten.

Bestandsgebäude, Rückbau

Übergabestation, Bestand

Stützmauer, Bestand

Sichtdreieck

Flurgrenze Bestand
(nachrichtliche Darstellung)

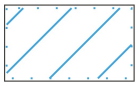
1723/3

Flurnummer Bestand
(nachrichtliche Darstellung)

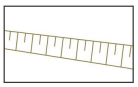
Bestandsgebäude

Fließgewässer, Bestand

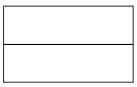
Überflutungsfläche HQ Extrem



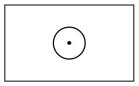
Überflutungsfläche HQ 100



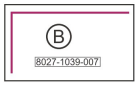
Böschungslinie



Straßenlinie, Bestand



Baumbestand



Biotop

4.2 Weitere Hinweise durch Text

Pflanzliste (Empfehlung)

Bei der Bepflanzung der privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.:

Bäume I. Ordnung:

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

Bäume II. Ordnung:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria

Obstbaumhochstämme:
Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

Großsträucher und Sträucher:

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBI. I 1985 S. 2551) als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten.
An den Randbereichen des Betriebsgeländes sollen ausschließlich heimische Gehölze gepflanzt werden. Innerhalb des Betriebsgeländes können auch andere Gehölze gepflanzt werden. Der maximale Prozentsatz für nicht heimische Pflanzungen beträgt 10%.

Altlasten

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der früheren Nutzung als Baustofflager ist mit zum Teil mächtigen Auffüllungen zu rechnen, was erheblich die Tragfähigkeit beeinträchtigt.
Die Untergrundverhältnisse deuten darauf hin, dass im Geltungsbereich und den unmittelbar angrenzenden Flächen des Betriebsgeländes teilweise schädliche Bodenverunreinigungen gemäß BBodSchV und Altlastenversordnung vorliegen.
Nach orientierender Schadstoffanalyse vom 24.02.2020 reicht die abfallrechtlichen Einstufungen der Bodenmischproben von Z-0 bis Z-2 Klassifizierungen gem. Eckpunktepapier und von DK 0 bis DK III Einstufen gem. Deponieverordnung.
Auffällig waren die Analysenwerte nach der Eckpunkteverordnung in den Bereichen B3, B4, B5, B7 und B10, wobei der westliche Bereich B10 außerhalb des Geltungsbereichs liegt.
Sollten während der Baumaßnahme weitere Kontaminationen des Bodens vorgefunden werden, sollen diese gutachterlich beurteilt und, sofern ein Gefährdungspotential für den Pfad Boden – Grundwasser besteht, ausgehoben bzw. ausgekoffert und gesondert entsorgt werden.

Archäologische Fundstellen

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 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Baugenehmigungsverfahren

Im Baugenehmigungsverfahren ist mit den notwendigen Bauantragsunterlagen ein Freiflächengestaltungsplan zur Beurteilung der einzureichen.

Brandschutz

Die Anfahrt von 14 t schweren Feuerwehrfahrzeugen zu den einzelnen Objekten ist zu jeder Zeit zu gewährleisten. Bei Gebäuden, die von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, müssen zu den entsprechenden Grundstückstellen mindestens 3,50 m breite und 3,50 m hohe Zufahrten vorhanden sein.

Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Verwaltungsvorschrift über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken" in der jeweils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) zu errichten.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen.

Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen. Dabei sind Hydranten als Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7 m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

Landwirtschaftliche Nutzung

Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu dulden.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist, soweit es die Baugrundverhältnisse zulassen, dezentral auf dem Grundstück zu versickern. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist grundsätzlich zu bevorzugen. Sofern eine Versickerung in der belebten Bodenzone nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser nach den jeweiligen Vorschriften auch über Rigolen in Kombination mit Sickerrohen oder -schächten zu versickern.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schadstoffbelasteten Bereiche ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

Fremdwasser (z.B. Drainagewasser, Oberflächenwasser aus Straße-, Hof- und Dachflächen, sowie Abwässer) dürfen nicht in die Ortsentwässerung bzw. Straßenentwässerung eingeleitet werden. Ggf. können Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich sein.

Sollte Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden können, ist es in ein Oberflächengewässer oder in die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 (quantitative Bewertung), A 102-2 (qualitative Bewertung) und A 117 geregelt. Eine ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist im Vorfeld einzuholen.

Der seitliche Abfluss des Oberflächenwassers vom Straßengrundstück darf nicht behindert werden. Ggf. notwendige entwässerungstechnische Maßnahmen sind zu treffen.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers sind beim Landratsamt Oberallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Bei der Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

Hochwasserschutz / Oberflächenwasser

Oberflächenwasser/wild abfließendes Wasser (v. a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) ist nicht auszuschließen.

Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge, Leitungs- und Rohrdurchführungen usw.). Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass Tiefgaragen oder Keller- und Erdgeschosse nicht geflutet werden können.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines benachbarten Grundstücks insbesondere der angrenzenden Bundesstraße verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Die Notwendigkeit einer Regenrückhaltung auf dem Grundstück ist zu ermitteln.

Bis einschließlich +100 cm über Bemessungswasserstandes sollen alle Bauteile (Lichtschächte, Kellerfenster, Kellerabgänge …) wasserdicht ausgeführt bzw. so ausgebildet werden, dass nicht durch Starkregen und/ oder Schichtwasser Wasser in das Gebäude eindringen kann. Hierbei ist der hohe Grundwasserflurabstand unter dem Plangebiet zu beachten.

Plangenauigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer amtlichen digitalen Flurkarte 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 Bad Hindelang, der Baumit GmbH und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können im Rathaus der Marktgem einde Bad Hindelang, Marktstraße 9, 87541

Bad Hindelang während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

B BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die in Bad Hindelang, Ortsteil Reckenberg, ortsansässige Firma Baumit GmbH plant die Neuorganisation ihres Betriebsareals. In diesem Zuge soll im Osten des bestehenden Betriebsareals ein Neubau zu Büro- und Schulungszwecken errichtet werden. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1723/3 sowie Teilflächen des Flurstücks 1723/6, des Flurstücks 1723/5 (Bestandteile des Betriebsareals) sowie des Flurstücks 1723/12 (Liebensteiner Straße).

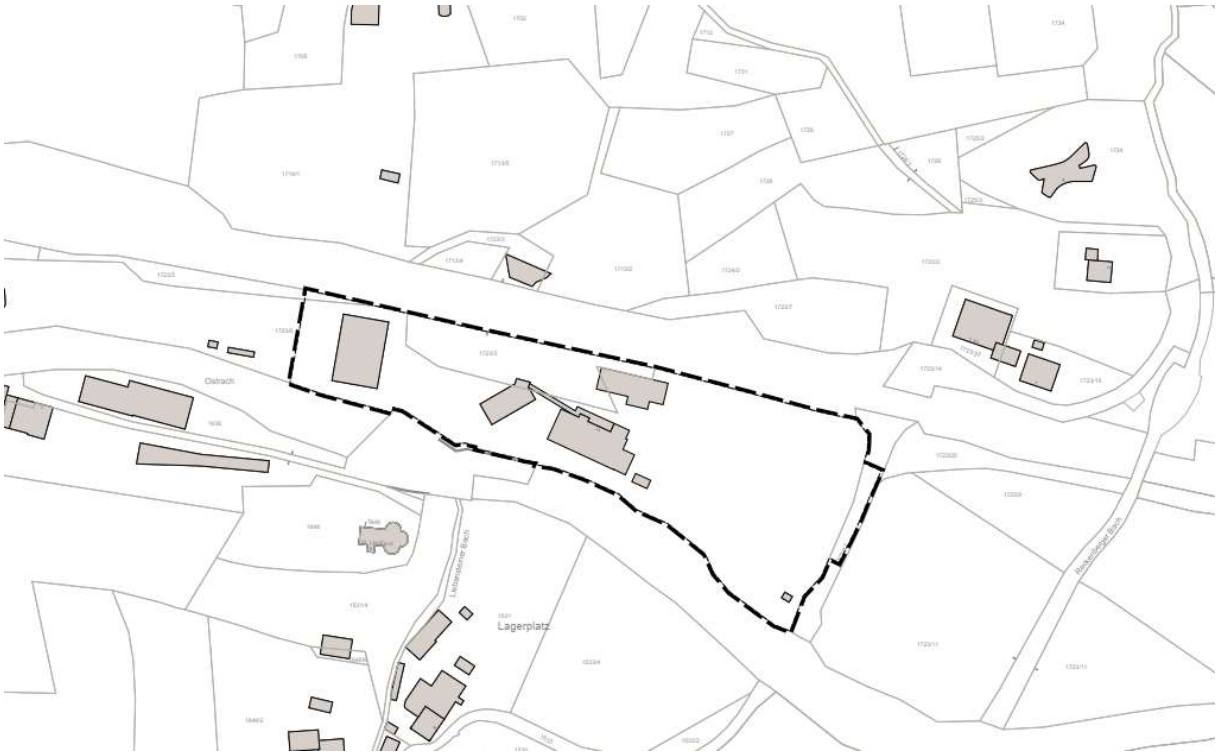


Abbildung 1: Geltungsbereich mit Bestandsgebäuden

Nach Vorabstimmung mit der Gemeinde zur geplanten Umstrukturierung soll auf Antrag der Firma Baumit ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, um dem ortsansässigen Unternehmen Baumit Rechtssicherheit hinsichtlich der zukünftigen weiteren Entwicklung der unternehmenseigenen Flächen am Standort in Bad Hindelang zu gewährleisten und damit der künftigen räumlichen Unternehmensentwicklung Planungssicherheit zu geben. Da beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Vorhabensträger für die Planungs- und Verfahrenskosten aufkommt, wird die

Baurechtsschaffung auf den privaten Firmenflächen nicht durch die Gemeinde, sondern durch den Vorhabensträger finanziert.

2 Übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2018 liegt der Markt Bad Hindelang landesplanerisch im allgemeinen ländlichen Raum. Über die Bundesstraße 308 ist Bad Hindelang direkt an das gemeinsame Oberzentrum Sonthofen/Immenstadt i. Allgäu angebunden, das rd. 3 km entfernt liegt.

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm für allgemeine ländliche Räume in Verbindung mit der vorliegenden Planung:

- „1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.“

Die Firma Baumit ist einer der größten Arbeitgeber der Marktgemeinde Bad Hindelang. Die Baurechtschaffung zur Neuorganisation und Weiterentwicklung des Unternehmensstandortes schafft die Grundlage um langfristig Arbeitsplätze und Gewerbesteuereinnahmen für die Marktgemeinde zu sichern.

- „2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

Eine gezielte, vorrausschauende Baurechtschaffung zur Weiterentwicklung des Unternehmensstandortes eines ortsansässigen Unternehmens, wie sie im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt, trägt zur Sicherung des ländlichen Raums als Arbeitsraum bei.

- „3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

Die vorliegende Planung stellt keine Neuausweisung von Flächen dar, sondern die Optimierung des Betriebsgeländes der bereits ortsansässigen Firma Baumit. Durch die Neuorganisation des Betriebsgeländes erfolgt eine Reduktion der versiegelten Flächen sowie Aufwertung durch Entsiegelung und Dachbegrünung.

- „7.2.5 Hochwasserschutz

(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie
- Siedlungen vor einem hundertjährlichen Hochwasser geschützt

werden.“

Mit der Neuorganisation des Betriebsgeländes der Fa. Baumit geht auch eine Analyse und Beurteilung der aktuellen Abflussverhältnisse bei HQ100 und HQextrem einher. Dies führt zu einem verbesserten Hochwasserschutz der Bestandsbauten, aber auch der nahe gelegenen B308.

2.2 Regionalplan Allgäu

Im Regionalplan der Region Allgäu (16) ist der Markt Bad Hindelang als Unterzentrum dargestellt und wird dem Alpengebiet zugeordnet. Für den Vorhabenbereich weist der Regionalplan keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete auf.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes begründen die geplante Baurechtschaffung im Bereich des Vorhabebereichs:

„Allgemeine Ziele und Grundsätze

(G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.“

Die Baurechtschaffung zur Neuorganisation und Weiterentwicklung des Unternehmensstandortes schafft die Grundlage um langfristig Arbeitsplätze und Gewerbesteuereinnahmen für die Marktgemeinde zu sichern.

„Siedlungsstruktur

(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.“

Die vorliegende Planung stellt keine Neuausweisung von Flächen dar, sondern die Optimierung des Betriebsgeländes der bereits ortsansässigen Firma Baumit. Durch die Neuorganisation des Betriebsgeländes erfolgt eine Reduktion der versiegelten Flächen sowie Aufwertung durch Entsiegelung und Dachbegrünung.

2.3 Flächennutzungsplan Markt Bad Hindelang

Für den Geltungsbereich weist der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Bad Hindelang vorwiegend die Nutzung als Gewerbegebiet aus. Im Norden, entlang der B 308, sowie im Süden entlang der Ostrach sind innerhalb des Geltungsbereichs Grünflächen ausgewiesen. In diesen Bereichen befinden sich jeweils Grünzüge und im Norden zusätzlich Bestandsgehölze. Im Süden befindet sich zudem ein Biotop der amtlichen bayerischen Alpenbiotopkartierung (Nr. 8429-81-2). In einem Abstand von 20m zur Bundesstraße zeigt der Flächennutzungsplan den Verlauf der Bauverbotszone.

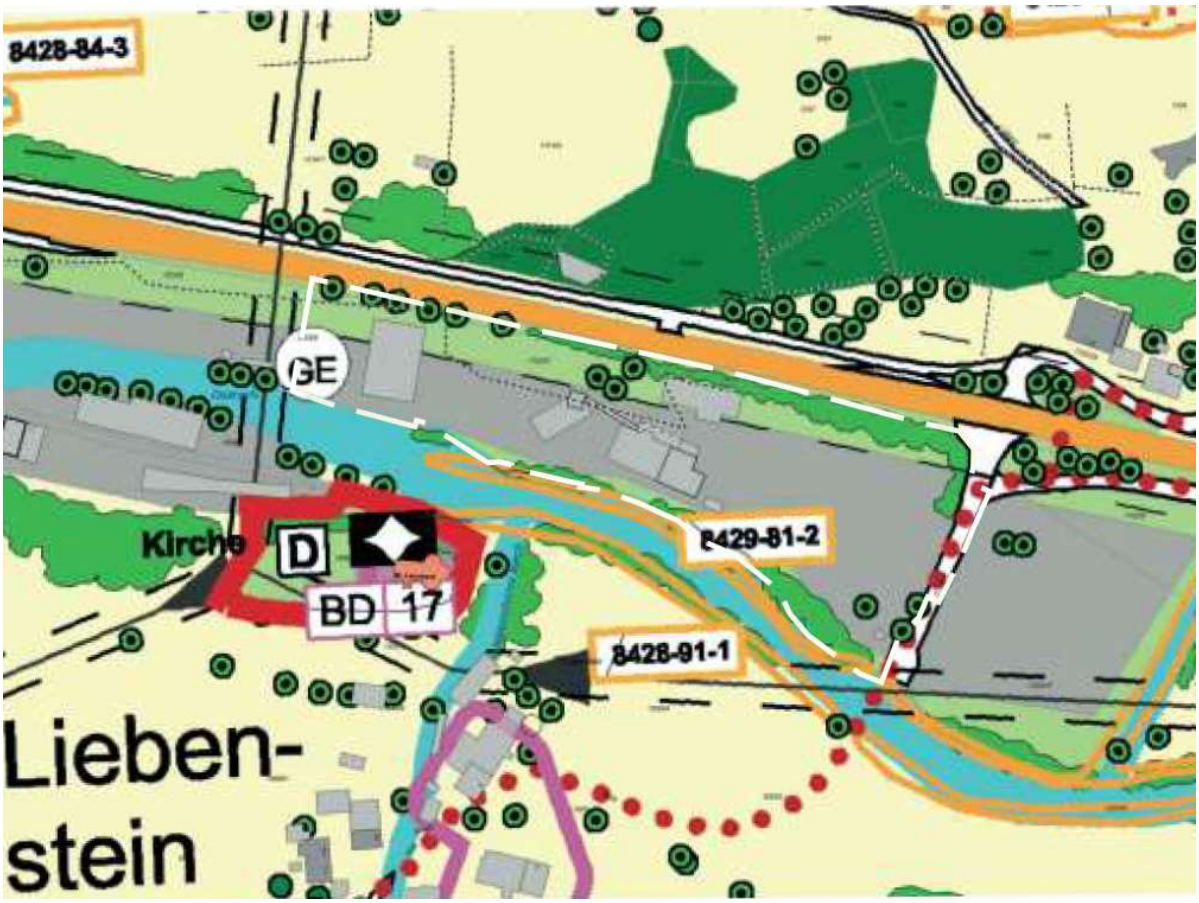


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Bad Hindelang mit Geltungsbereich (weiß)

3 Das Plangebiet

3.1 Lage

Der Vorhabenbereich liegt rd. 3km westlich vom Zentrum von Bad Hindelang. Das Gelände wird im Norden vom Straßenverlauf der B 308 und südlich vom Flusslauf der Ostrach begrenzt und liegt ca. 1m tiefer als das umliegende Gelände in einer Senke.

3.2 Bestand/ Aktuelle Nutzung des Geländes

Das längliche, in Ost-West-Richtung ausgerichtete Betriebsareal weist unterschiedliche Bestandsgebäude auf. Im Osten befinden sich der Vorhabenbereich mit den Bestandsgebäude Technik Center/derzeitiges Schulungszentrums, Lager, Werkhalle bzw. Akademiegebäude und das sog. „Marketing-Stadel“ sowie Parkflächen. Im westlichen Bereich des Betriebsareals befindet sich ein Bürogebäude mit Halle und umliegenden Parkflächen. Mittig am Areal befinden sich untergeordnete Bauten, wie Trafo und Notstromaggregat, sowie ein Freilager mit Halle.

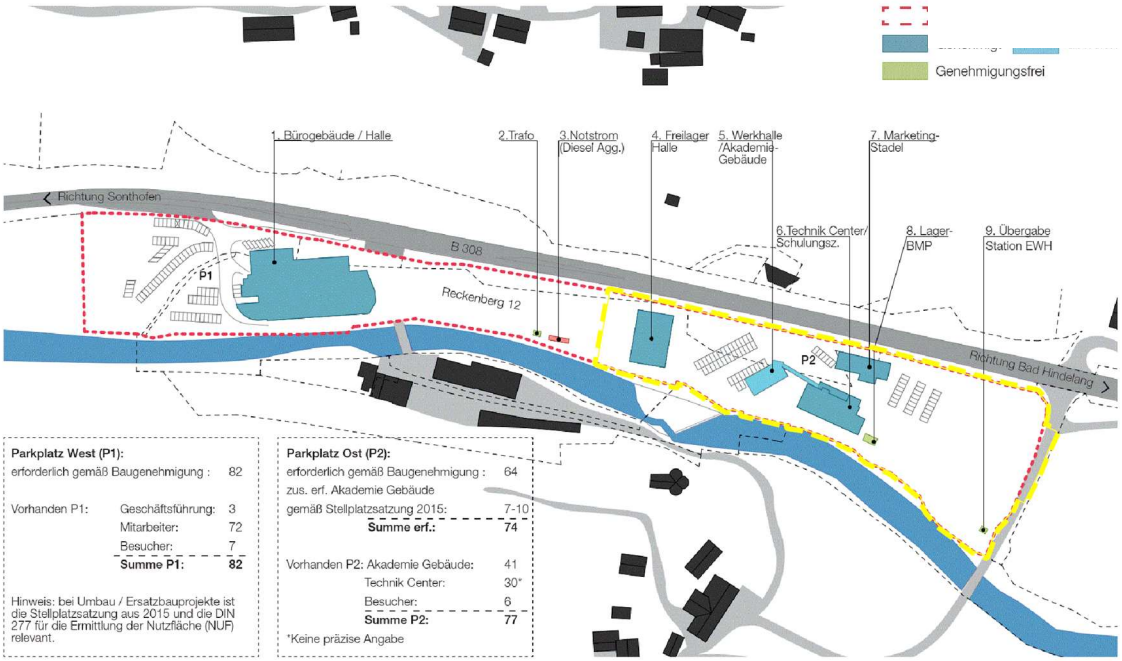


Abbildung 3: Übersicht Bestandsgebäude mit Genehmigungsstand (Architekten F64) mit Geltungsbereich BP (gelb)

Im Rahmen der Neuorganisation werden die Bestandsgebäude Technik Center/derzeitiges Schulungszentrums, Lager-BMP und das sog. „Marketing-Stadel“ abgerissen. Es verbleiben das überdachte Freilager, unter dem im Zuge der Neuordnung Lager, Werkstätten, Traforäume sowie Stellplätze für E-Bikes und eine Garage untergebracht werden sollen. Zudem vom Bestand erhalten bleibt die ehemalige Werkhalle und das ehemalige Akademiegebäude.

3.3 Erschließung

Das Betriebsgelände wird aktuell schwerpunktmäßig über die B 308 erschlossen. Es bestehen zwei Zu-/ Abfahrten. Zudem kann das Betriebsgelände durch Nebenstraßen über den Ortsteil Liebenstein sowie über die östlich verlaufende Liebensteiner Straße erschlossen werden.

3.4 Altlasten, Untergrundverhältnisse und Grundwassersituation

Eine orientierende Schadstoffuntersuchung aus 2020 bestimmt das geologisch anstehende Material des Baugrundes als Quartärkies mit darüberliegenden anthropogenen Auffüllungen. Aufgrund der bestehenden Bebauung und der früheren Nutzung als Baustofflager ist mit zum Teil mächtigen Auffüllungen zu rechnen, was erheblich die Tragfähigkeit beeinträchtigt.

Die Untergrundverhältnisse deuten darauf hin, dass im Geltungsbereich und den unmittelbar angrenzenden Flächen des Betriebsgeländes ~~keine~~ teilweise schädliche~~n~~ Bodenverunreinigungen gemäß BBodSchV und Altlastenversordnung vorliegen. Die Laboranalysen der Bodenmischproben zeigen ein relativ überschaubares und der Vornutzung entsprechendes Schadstoffinventar. Etwa die Hälfte aller untersuchten anthropogenen Auffüllungen zeigen auffällige und abfallrechtlich einstufungsrelevante

Verunreinigungen. Die abfallrechtlichen Einstufungen der Bodenmischproben reichen von Z-0 bis Z-2 Klassifizierungen gem. Eckpunktepapier und von DK 0 bis ~~DK II~~ DK III Einstufen gem. Deponieverordnung.

Auffällig waren die Analysenwerte nach der Eckpunkteverordnung in den Bereichen B3, B4, B5, B7 und B10, wobei der westliche Bereich B10 außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Die Bereiche B3, B4 und B5 befinden sich an der Stelle des geplanten Schulungsgebäudes oder in dessen unmittelbarem Umfeld. In diesen Bereichen wird der Boden bedingt durch die Baugrube großflächig ausgehoben. Im Bereich B7 im Westen des Geltungsbereichs wurden lipophile Stoffe festgestellt, die zur Einstufung als DK III nach DepV führen.

Eine Beurteilung des Gefährdungspotentials für den Pfad Boden – Grundwasser durch das Ingenieurbüro boden & Grundwasser Allgäu GmbH vom 10.01.2024 kommt zu der Einschätzung, dass das Gefährdungspotential auch für den Fall, dass kein Aushub der kontaminierten Bereiche erfolgt, als gering einzuschätzen ist. Die Kontaminationen liegen prinzipiell über dem Grundwasserstand und können nur über kurze Zeiträume bei Hochwasser und korrespondierendem hohen Grundwasser-stand mit diesem in Kontakt kommen.

Sollten während der Baumaßnahme weitere Kontaminationen des Bodens vorgefunden werden, sollen diese gutachterlich beurteilt und, sofern ein Gefährdungspotential für den Pfad Boden – Grundwasser besteht, ausgehoben bzw. ausgekoffert und gesondert entsorgt werden.

Zur Bestimmung der Grundwasserstände wurde an drei Punkten Messungen durchgeführt. Der ermittelte Wasserstand lagen zwischen 777,02 und 777,23 m üNN und stimmten sehr gut überein.

3.5 Geschützte Bereiche

3.5.1 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- noch Bodendenkmäler im Sinne des bayerischen Denkmalschutzgesetzes ausgewiesen oder bekannt. Außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich südöstlich der Ostrach ein Bodendenkmal. Zudem befindet sich in diesem Bereich die Kapelle St. Leonhard, die als Baudenkmal ausgewiesen ist.

Die Aufrechterhaltung der bestehenden städtebaulichen Sichtachse zwischen der Liebensteiner Kapelle und der Bundesstraße sowie dem umgebenden Alpenraum ist aus denkmalschutzrechtlicher Sicht von großer Bedeutung. Durch die enge Begrenzung der Bauräume verbleiben zwischen dem Neubau und den Bestandsgebäuden breite Sichtfenster, die eine Blickbeziehung auch von der Bundesstraße ermöglichen. Im Rahmen der weiteren Planung ist das Landesamt für Denkmalpflege und die untere Denkmalschutzbehörde weiter einzubinden.

3.5.2 Schutzgebiete

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keine nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiet) oder nach Bundesnaturschutzgesetz (z.B. Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, National-, Naturpark, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmäler etc.) geschützte Flächen.

Ca. 2 km nordwestlich liegt das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „Sonthofen, St.“ (Nr. 2210842700102). Südwestlich in einer Entfernung von knapp 1,7 km liegt das FFH-Gebiet „Allgäuer Hochalpen“ (Nr. 8528-301). Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Naturschutzgebiet Allgäuer Hochalpen“ (Nr. 8528-401) liegt 2,2 km südlich des Geltungsbereichs und ist nahezu deckungsgleich mit dem Naturschutzgebiet „Allgäuer Hochalpen“ (Nr. NSG-00400.01). Alle weiteren Schutzgebiete liegen in einer deutlich größeren Entfernung. Aufgrund der genannten Entfernungen sind potenzielle projektbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Südlich entlang des Geltungsbereichs verläuft die „Ostrach“ mit deutlich bis stark veränderter Gewässerstruktur. Entlang des Gewässers liegen immer wieder Teilstücke des gem. § 30 BNatSchG kartierten Offenlandbiotops „Bachbegleitgehölze an der Ostrach“ (Nr. A8428-0081-001). Eine Teilfläche grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Ein direkter Eingriff in das Biotop ist allerdings nicht vorgesehen. Die Gehölze oberhalb des Deichs hingegen müssen aufgrund von zwingend erforderlichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz entfernt werden. Hierbei müssen die größeren Gehölze entfernt werden, um die Standsicherheit des Damms wiederherzustellen. Da zusätzlich eine Erhöhung des Damms im Zuge des Projekts notwendig ist um die Hochwasserschutzmaßnahmen umsetzen zu können, mussten darüber hinaus auch die verbliebenen Gehölze entfernt werden.

3.6 Hochwassersituation

Zur Beurteilung der Hochwasserabflusses an der Ostrach und des Reckenberger Baches und dessen Auswirkung auf den Geltungsbereich wurde eine hydraulische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch erstellt (10.12.2021/09.01.2024).

Im Bereich des Geltungsbereichs regelt eine Wehranlage bzw. die Wasserkraftanlage „Hindelangkalk“ den Wasserstand auf konstant 777,45 m üNN. Beim Regenereignis HQ100 ist von einem Bemessungswasserstand von 780,0 m üNN auszugehen. Es kommt zu Ausuferungen der Ostrach auf der rechten und linken Bachseite. Der Geltungsbereich wird beim HQ100 nicht überströmt. Die folgende Abbildung 4 zeigt die entsprechenden Fließtiefen im HQ100 Bestand.

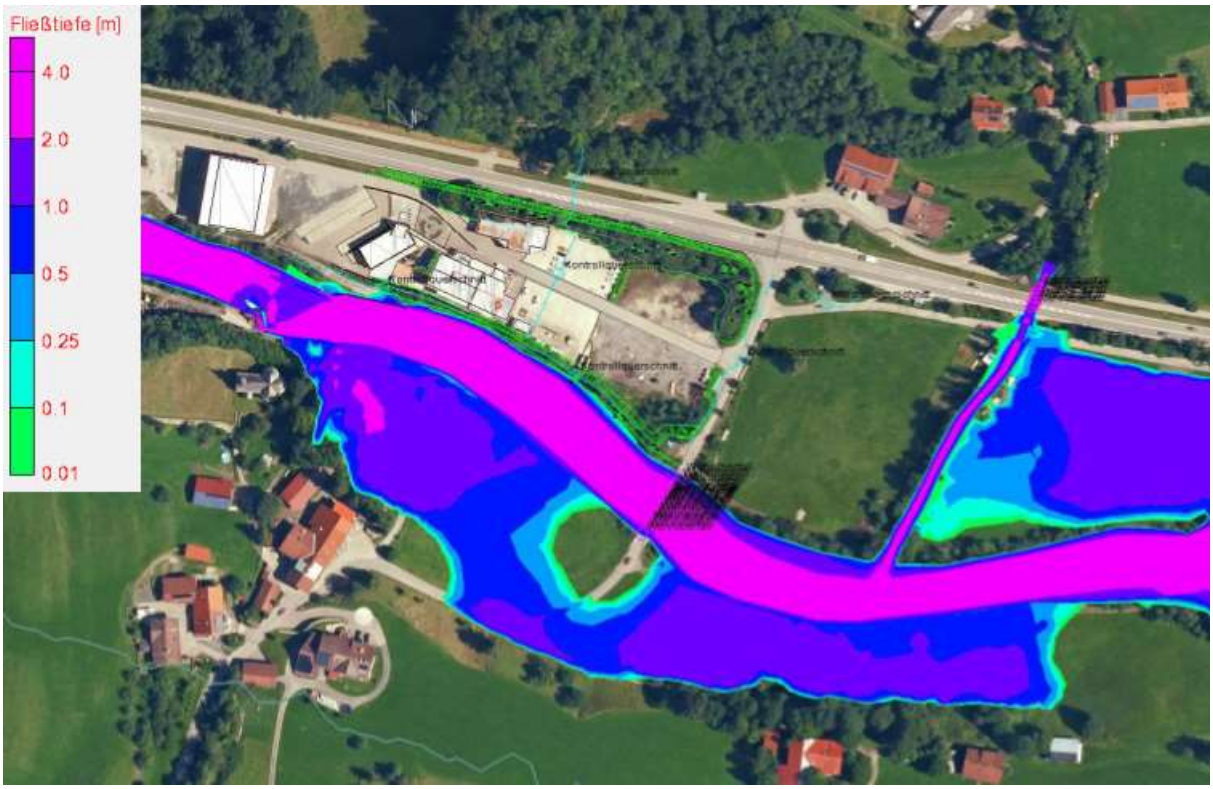


Abbildung 4: Fließtiefen HQ100 Bestand, Quelle: Hydraulische Untersuchung, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch

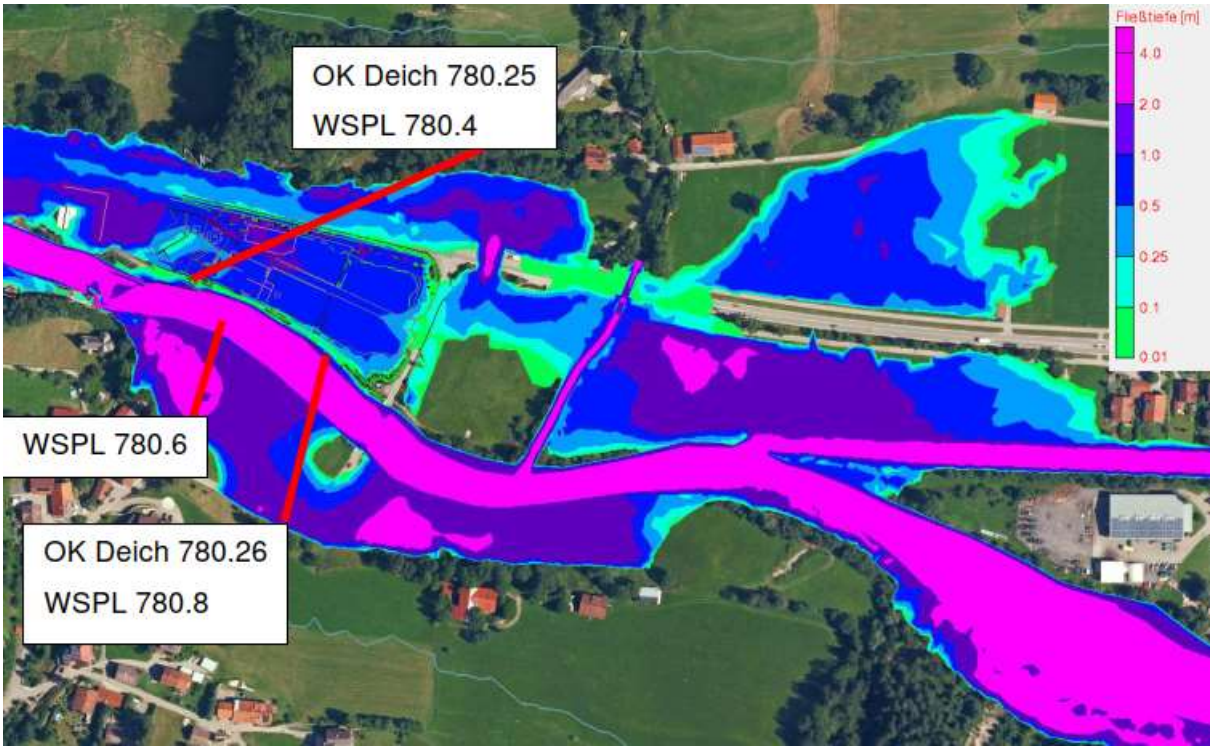


Abbildung 5: Fließtiefen HQ extrem Bestand, Quelle: Hydraulische Untersuchung, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch

Beim Regenereignis HQ extrem ist von einem Bemessungswasserstand von 780,5 m üNN auszugehen. Es kommt zu deutlich stärkeren Ausuferungen der Ostrach auf der rechten Bachseite, inklusive Überströmung des Deiches an mehreren Stellen. Die Liebensteiner Straße und ein Großteil des Geltungsbereichs, der ca. 1m tiefer in einer Senke liegt, werden überströmt. Auch ein Zufluss über die B308 erfolgt. Die vorstehende Abbildung 5 zeigt die entsprechenden Fließtiefen im HQ extrem Bestand.

Da der Vorhabenbereich beim HQ100 nicht überschwemmt wird, ist eine Überplanung aus wasserrechtlicher Sicht ohne Einschränkungen möglich.

Bei HQ extrem wird der Deich und damit der Vorhabenbereich jedoch überschwemmt. Bei den Untersuchungen wurde festgestellte, dass ein Deichbereich eine Sackung von ca. 50 cm aufweist, was die Überströmung des Deiches beim HQ extrem verursacht. Bei der Überplanung ist somit eine hochwasserangepasste Bauweise vorzusehen. Hierfür wurden im Zuge der hydraulischen Untersuchung des Ingenieurbüros Dr. Ing. Koch drei Varianten untersucht und Variante 1 mit Anpassung des Deiches empfohlen. Abbildung 6 zeigt die erforderlichen Planungshöhen des Geländes sowie des Deiches und das notwendige Schutzniveau der Gebäude. Für die Planung wird diese Lösung zu Grunde gelegt. Für den Neubau ist die Anhebung des Geländes im Baufenster inkl. 20 cm Freibord durch Festsetzung der Mindesthöhe der FOK 799.90 ü. NHN vorgesehen Die erforderliche Deicherhöhung wurde ebenfalls in den Plan übernommen.

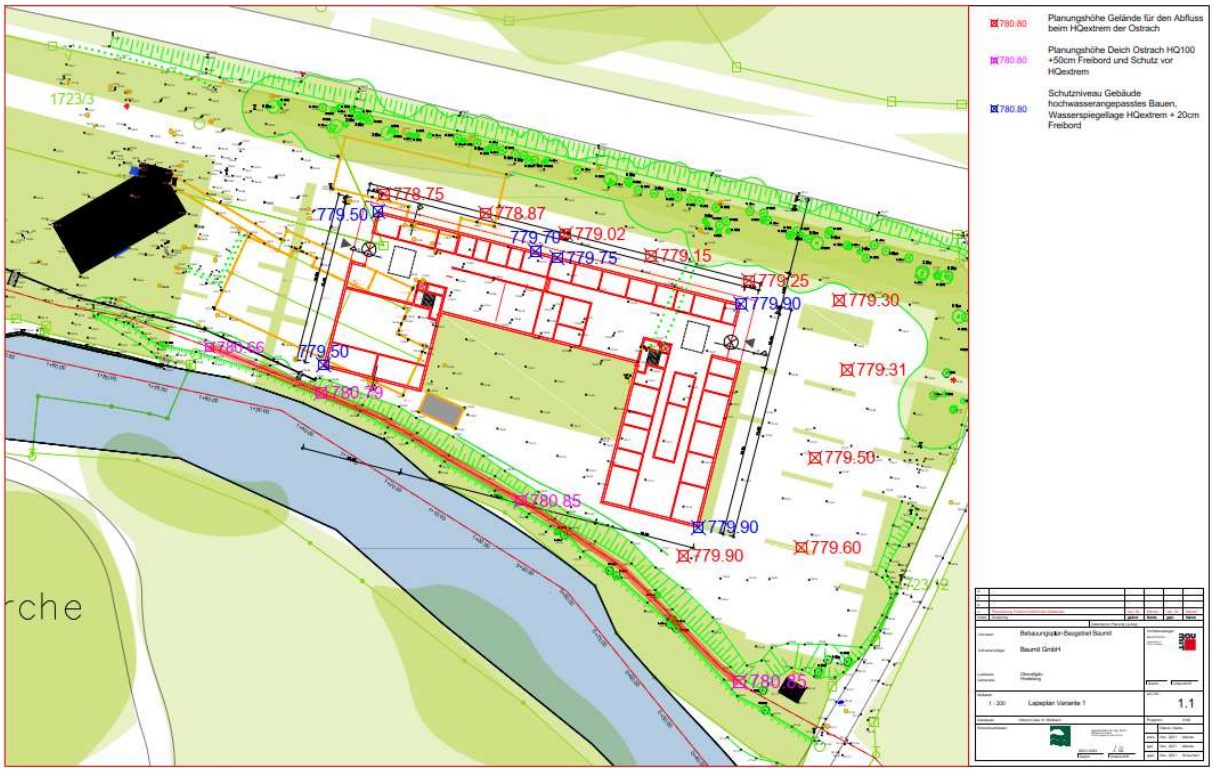


Abbildung 6: Planungshöhen Geländes und Deiches sowie notwendiges Schutzniveau der Gebäude; Quelle: Hydraulische Untersuchung Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch

Es wird darüber hinaus empfohlen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen sowie bei der Planung der Lichtschächte, Eingänge und Hallentore zu prüfen, ob diese druckdicht, d.h. hochwasser-angepasst, auszuführen sind.

Die Sanierung der Sackung des Deiches und eine höhenmäßige Anpassung der Deichkrone soll im Zuge der Gesamtmaßnahme durchgeführt werden. Erste geologische Erkundungen hierzu und Gespräche zum weiteren Vorgehen haben bereits stattgefunden mit dem WWA und auch mit dem Kraftwerksbetreiber, dem gegenwärtig Wartung und Unterhalt des Deichs obliegt. Die erforderlichen Rodungen des Deiches wurden bereits durchgeführt.

Im Zuge der Planung wurde eine ergänzende Stellungnahme vom 28.03.2023 zuletzt geändert 16.01.2024 durch das Ingenieur-büro Dr.-Ing. Koch erstellt, in der die Umsetzung der Fassade des Hochdachs, Geländeanpassungen in diesem Bereich sowie Ergänzung einer Terrasse bzw. eines erhöhten Eingangsbereichs östlich des geplanten Neubaus untersucht wurde.

Durch die Schließung der Fassade bilden sich Fließtiefen beim HQextrem bis ca. 1,0m am Gebäude so dass eine hochwasserangepasste Bauweise wie vor beschrieben bei der Fassadenplanung berücksichtigt werden sollte. Beim HQ100 ist es nicht betroffen.

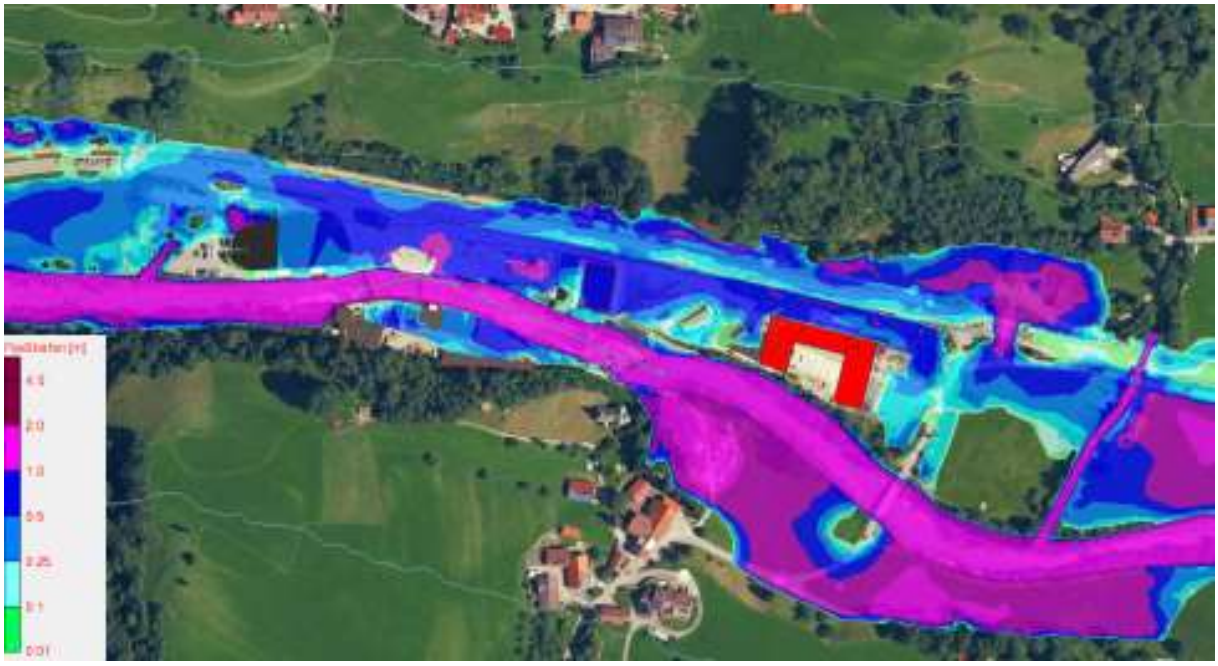


Abbildung 7: HQ extrem Fließtiefen Planung mit geschlossenem Gebäude Hochdach und Geländeanpassung, Quelle: Hydraulische Untersuchung Ergänzung vom 28.03.2023/16.01.2024, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch

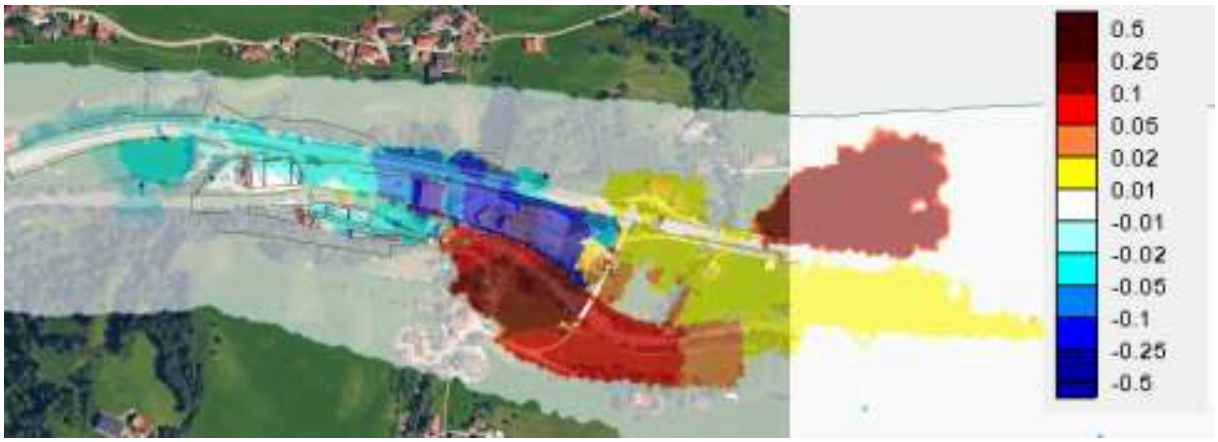


Abbildung 8: Wasserspiegeldifferenzen HQ extrem zwischen Bestand vor Deichsanierung und Vorhaben Baumit Planung inkl. Schließung Hochdach, Quelle: Hydraulische Untersuchung Ergänzung vom 28.03.2023/16.01.2024, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch

Bei Betrachtung des Plangebiets sowie der angrenzenden B308 nehmen zwar die Fließtiefen auf der B308 durch eine geschlossene Fassade und Geländeanpassungen um bis zu 9cm auf eine Länge von ca. 120m zu, liegen allerdings im Vergleich zu den Fließtiefen der Bestandsberechnung immer noch deutlich darunter.

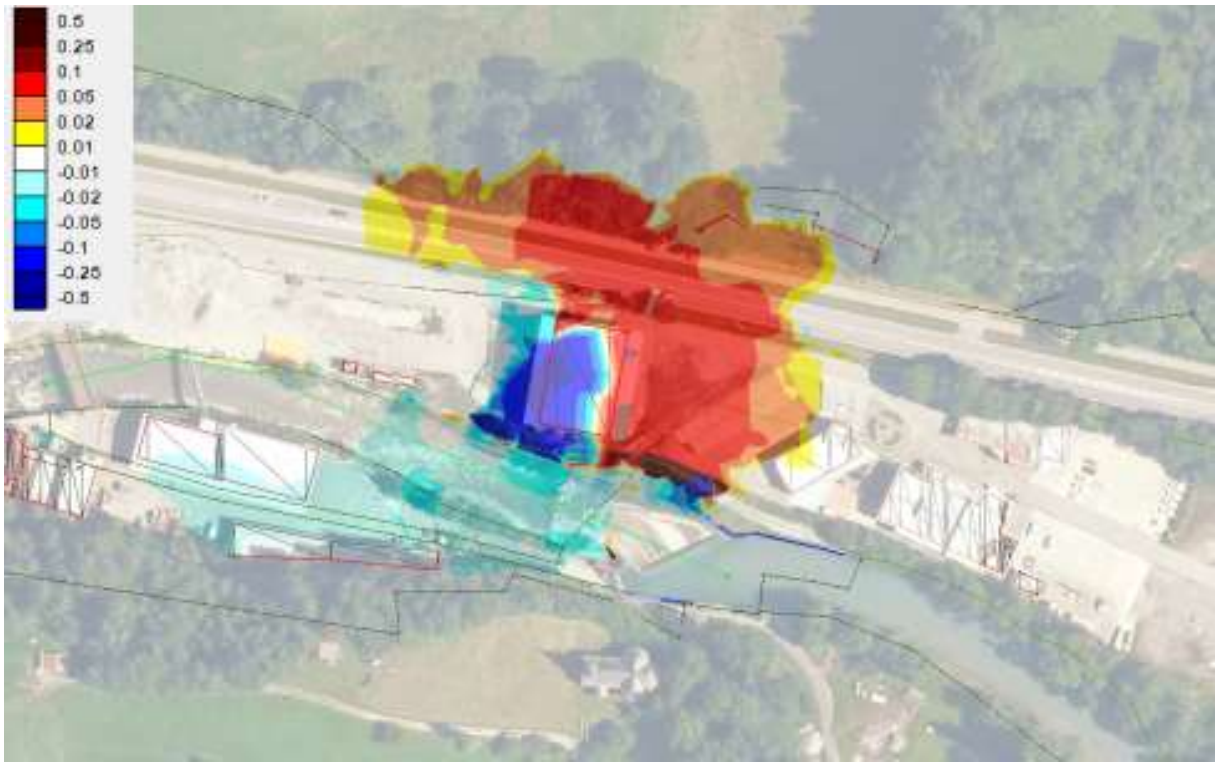


Abbildung 9: Wasserspiegeldifferenzen HQ extrem zwischen offener und geschlossener Fassade Gebäude Hochdach, Quelle: Hydraulische Untersuchung Ergänzung vom 28.03.2023/16.01.2024, Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch

Eine Schließung der Fassade am Hochdacht stellt damit keine relevante Verschlechterung der Hochwassersituation dar.

Die Auswirkungen der Terrasse bzw. des Eingangspodests auf den Abfluss sind nur minimal und befinden sich nur im unmittelbaren Umfeld der Terrasse.

Derzeit läuft das amtliche Festsetzungsverfahren des Überschwemmungsgebietes der Ostrach. Die in der Auslegung einsehbaren Übersichtskarten zeigen eine Verschiebung des HQ100 für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Anders als bisher wird hierbei auch der Vorhabenbereich von HQ100 überschwemmt. ~~Wie dieser Sachverhalt für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu werten ist, wird derzeit mit Vertretern des WWA Kempten abgestimmt.~~ Da die ~~Ansätze~~ Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes auf Grundlage der Ergebnisse der hydrologischen Untersuchungen des IB Koch beruhen, ist zu erwarten, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Hochwassersituation haben wird. ~~als zustimmungsfähig gewertet wird. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren in den Entwurf des Bebauungsplanes eingepflegt.~~

3.7 Immissionen und Emissionen

Aufgrund der Nutzung des Neubaus als Büro- und Schulungsräume ist nicht mit einer deutlichen Zunahme von Emissionen zu rechnen. Zwar ist anzunehmen, dass der Verkehr durch die Schulungsaktivität und damit einhergehenden neu ausgewiesenen Stellplätzen zunimmt. Allerdings bestehen im Umfeld des Geltungsbereiches keine direkten Anwohner, sondern die umliegenden Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt. Zwar befinden sich Anwohner in mittelbarer Entfernung, da sich zwischen dem Geltungsbereich und den betroffenen Wohnbauten allerdings die Bundesstraße bzw. der Flußlauf der Ostrach befinden, deren Immissionen überwiegen, ist davon auszugehen, dass vom Geltungsbereich keine Immissionen bis zu den Wohnnutzungen einwirken.

Dies wird durch die Untere Immissionsschutzbehörde bestätigt, die zu der Einschätzung kommt, dass für die Immissionssituation die Verkehrsimmissionen von der nördlich gelegenen Bundesstraße B308 relevant sind. Die sonstigen nächstgelegenen Immissionsorte zum Plangebiet befinden sich ca. 80 m nordöstlich und ca. 120 m südlich. Ausgehend von der vorgesehenen Nutzung des Plangebiets ist an den nächstgelegenen Immissionsorten mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen.

In der Satzung wurde festgelegt, dass aufgrund der Verkehrsimmissionen alle Fenster und Fenstertüren von Büroräumen an der Nord-Fassade und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes als Schallschutzfenster zu errichten sind. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse richtet sich nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

4 Vorhaben- und Erschließungsplan

4.1 Städtebaulicher Entwurf und grünordnerisches Konzept

Teil 1 des Vorhaben- und Erschließungsplans zeigt den städtebaulichen Entwurf des Neubauvorhabens im Kontext der Bestandsgebäude. Im Rahmen der Neuorganisation werden drei Bestandsgebäude abgerissen, das Bestandsgebäude im Westen wird erweitert, ein Bestandsgebäude mittig im Vorhabenbereich bleibt unverändert erhalten und im Osten entsteht der Neubau. Die bestehende Zufahrt zum Betriebsgelände über die Liebensteiner Straße, worüber der Neubau direkt erschlossen

werden kann, wird erweitert. Von diesem Zufahrtsbereich führt ergänzend eine untergeordnete fußläufige Erschließung entlang des Dammes zur Ostrach bis zum westlichen Bestandsgebäude und bindet dabei den Neubau und das mittlere Bestandsgebäude an. Vom Fußweg abgehend entsteht ein Aussichtspunkt auf dem Damm südlich des Neubaus sowie ein weiterer Aufenthaltsort im Südosten des Geltungsbereiches.

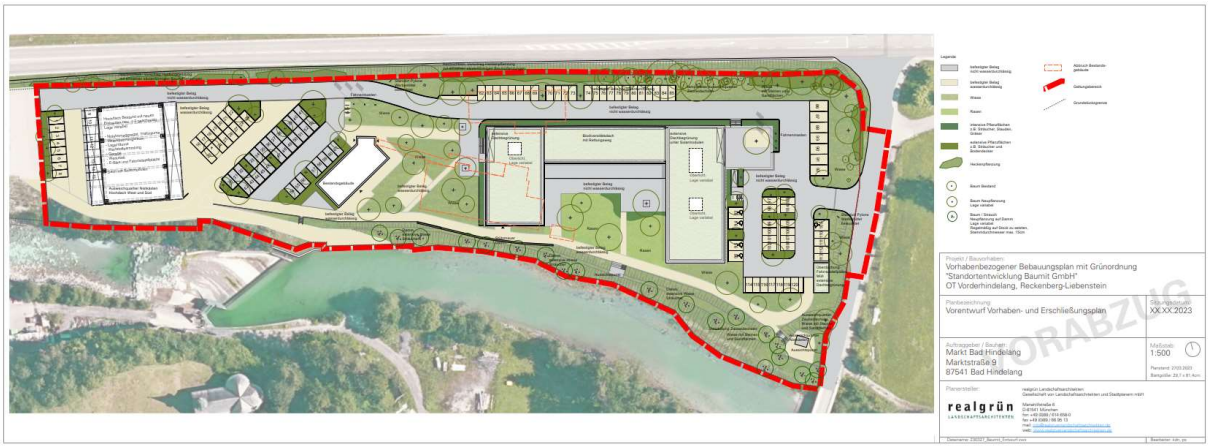


Abbildung 10: Ausschnitt Teil 1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Zentrum der Neuorganisation des östlichen Betriebsgeländes steht der geplante Neubau des Büro- und Schulungsgebäudes. Das Bauvorhaben besteht aus einem parallel zur Bundesstraße ausgerichteten Gebäudeteil (Baukörper Nord), an dem im Osten und Westen im rechten Winkel ein Gebäudeteil anschließt (Baukörper Ost und West). Alle Gebäudeteile sind durchgängig 2-geschossig geplant (EG+1.OG), Baukörper Ost hat zudem noch ein zweites Obergeschoss. Die Planung sieht in einer zweiten Ausbaustufe eine zusätzliche 1-geschossige Aufstockung für den Baukörper West vor.

Das Bestandsgebäude in der Mitte des Geltungsbereichs wird nicht überplant. Das westlich gelegene Bestandsgebäude, das bislang als überdachtes Freilager genutzt wurde, wird durch einen eingeschobenen 1-geschossigen Baukörper unter dem bestehenden Dach erweitert. Hier befinden sich künftig untergeordnete Nutzungen wie Lager und Technik.

Stellplätze befinden sich künftig direkt bei der Zufahrt zum Betriebsgelände östlich sowie nördlich des Neubaus, aber auch zwischen den beiden Bestandsgebäuden sowie eine kleine Stellplatzreihe hinter dem westlichen Bestandsgebäude. Bei den Stellplätzen direkt bei der Zufahrt sind fünf Behindertenparkplätze vorgesehen, die breiter als die üblichen Stellplätze ausgebildet sind. Außerdem befinden sich hier auch ein überdachter Fahrradstellplatz sowie die Stellplätze der Mülltonnen. Weitere Fahrradstellplätze sind nördlich des mittleren Bestandsgebäudes geplant. Hier sind auch Stellflächen für Werbeanlagen (Pylone und 3 Fahnenmaste) vorgesehen wie auch direkt an der neuen Zufahrt zum Betriebsgelände (Pylone) und dem neuen Vorplatz Ost (3 Fahnenmaste).

Die Freianlagenplanung sieht die Entsiegelung größerer Flächen innerhalb der bestehenden Industrie- und Gewerbefläche und deren Umwandlung in Grün- oder Rasenflächen vor. Zudem erfolgt eine naturnahe Gestaltung und Pflege des projektbedingt erhöhten Damms entlang der Ostrach. Es erfolgt eine umfangreiche Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Hecken entlang der B 308 und

der Zufahrt zur Liebensteiner Straße, ohne die Verkehrssicherheit zu beeinträchtigen. Auch die Stellplatzreihen werden durch Neupflanzungen aufgelockert und mit Stellplatzdurchgrünung versehen. Insbesondere die Aufenthaltsqualität soll erhöht werden, wofür im Süden Aussichtsbereiche am Damm zum Verweilen entstehen. Zudem soll durch eine sanfte Geländemodellierungen leichte Hügel im Süden des Neubaus ausgebildet werden, um die Wiesenflächen in die Gebirgslandschaft einzupassen.

Im Bereich des geplanten Aussichtspunktes im Südosten des Geltungsbereiches werden die Maßnahmen für den Artenschutz realisiert. Es entstehen ein dauerhaftes Ausweichquartier für Zauneidechsen sowie ein temporäres Ausweichquartier, das baubegleitend der Umsiedlung der Zauneidechsen dient.

4.2 Trassen und Umgang mit Regenwasser

Der Erläuterungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplanes zeigt die Hochbau- und Freianlagenplanung im Kontext der Trassenplanung.

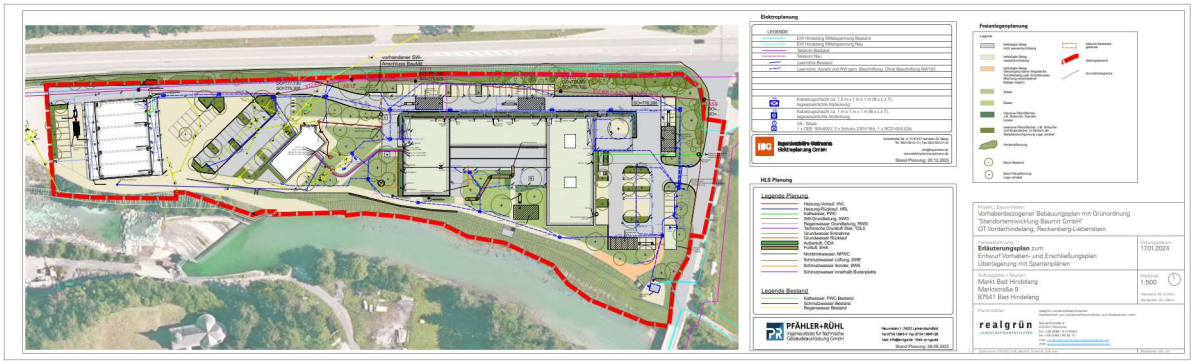


Abbildung 11: Ausschnitt Erläuterungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan mit Trassen

Dargestellt sind die Spartenpläne Schmutzwasser, Regenwasser und Kaltwasserversorgung sowie Elektroplanung und Telefonkabelplanung und deren Einbettung in den Geltungsbereich mit der Planung und den erhaltenen Bestandsgebäuden.

Der Plan zeigt zudem ein Entwässerungskonzept bestehend aus Versickerungsmulden im Bereich der Stellplätze in Kombination mit Rigolenversickerungen, Boxenversickerung, Sickerschächten und Sedimentationsschächten, die teilweise bereits im Bestand vorliegen.

Das bestehende Nahwärmenetz wird mit neuen Nahwärmeleitungen ergänzt. Ein ~~Außenluft-Ansaugturm und ein~~ Fortluftturm ~~werden~~ wird im Bereich der ~~überdachten Fahrradstellplätze~~ Rasenfläche im Südosten des Geltungsbereichs integriert, um die Erdkanäle zu versorgen.

5 Festsetzungskonzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Büro und Schulungsräume“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Büroarbeitsplätzen und Schulungsräumen sowohl für die theoretische als auch für die praktische Wissensvermittlung. Ergänzend sind Nutzungen zulässig, die die Ausführung der Zweckbestimmung „Büro und Schulungsräume“ unterstützen wie Kantine, Lager, Werkstatt, Archiv, Technik, Stellplätze und Unterhalt.

Mit der Eingrenzung der Nutzungen auf vorwiegend Büros und Schulungsräume sollte das planerische Ziel, im Vorhabenbereich Nutzungen mit einem potentiell stärkeren Störungsgrad auszuschließen und damit eine Aufwertung des Areals zu begünstigen, realisiert werden. Da sich ein auf Büro- und Schulungsräume beschränktes Baugebiet keinem nach §§ 2 bis 9 BauNVO geregelten Gebietstyp zuordnen lässt, erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes mit der entsprechenden Zweckbestimmung „Büro und Schulungsräume“.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Maximal zulässige Grundfläche (GR) bezogen auf den Bauraum in Quadratmeter (m²)

Aufgrund der konkreten Hochbauplanung, die diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegt, wird von der Festsetzung einer Grundflächenzahl abgesehen und eine maximal zulässige Grundfläche festgesetzt, die sich an der Planung bzw. am Bestand orientiert.

Darüber hinaus wird eine maximal zulässige Grundfläche für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen zugelassen. Flächen mit einer wassergebundenen Decke, sofern sie keine Stellplätze darstellen, werden bei der Ermittlung nicht berücksichtigt.

Maximal/ Minimal zulässige Oberkante Rohfußboden

Für den Neubau wird die minimal zulässige Oberkante Rohfußboden festgesetzt. Dabei orientiert sich der Wert an dem notwendigen Schutzniveau für den Neubau, wie in Kapitel 3.6 beschrieben.

Für die beiden Bestandsgebäude wird die realisierte Oberkante Rohfußboden als maximal zulässige Oberkante Fußboden festgesetzt.

Maximal zulässige Wandhöhe

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe soll einer unabgestimmten Höhenentwicklung der Bauten im Geltungsbereich entgegenwirken. Die maximal zulässige Wandhöhe des Neubaus orientiert sich an die in der Hochbauplanung angegebenen Wandhöhen, wobei ein Puffer von 50 cm als Spielraum für die Baurealisierung berücksichtigt wurde. Da die drei Baukörper verschiedene Höhenausprägungen haben, variiert auch die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe. Abbildung

12 zeigt die Nordansicht des Neubaus. Die zweite Ausbaustufe über Baukörper West ist transparent dargestellt.

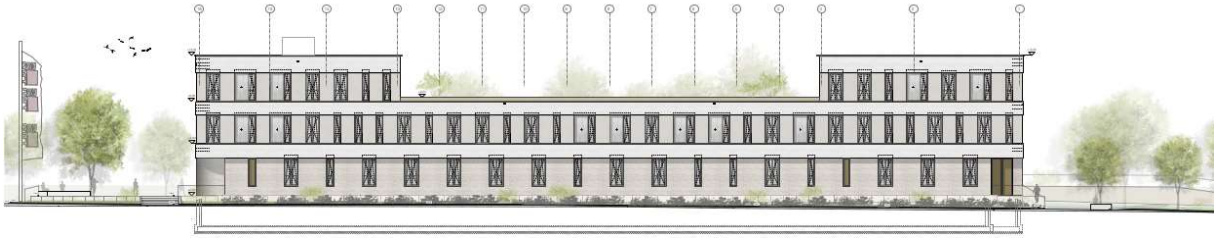


Abbildung 12: Ansicht Nord des Neubaus

Für den Baukörper Nord wird eine maximale Wandhöhe von 9,85m und für Baukörper Ost und West jeweils 13,8m. Der Baukörper Ost wird zwar im Grundausbau nur mit 1. Obergeschoss realisiert, um aber die geplante Aufstockung realisieren zu können, wird auch für Baukörper Ost eine maximale Wandhöhe von 13,8m festgesetzt. Der Aufbau von etwaigen Solarmodulen ist in den Höhenangaben nicht inkludiert und kann unabhängig davon geplant werden.

Maximal zulässige Firsthöhe und Traufhöhe

Auch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe bzw. Traufhöhe soll einer unabgestimmten Höhenentwicklung der Bauten im Geltungsbereich entgegenwirken. Die Festsetzungen beziehen sich auf die Bestandsgebäude und orientieren sich an den realisierten Gebäudehöhen.

Oberkante Deichkrone

Die Festsetzung der Oberkante der Deichkrone stellt sicher, dass im Falle eines HQ extrem das Gelände nicht überströmt wird. Zusammen mit der Festsetzung der Mindesthöhe der FOK im Baufenster wird damit eine hochwasserangepasste Bauweise sichergestellt.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Für die Bestandsbauten wird entsprechend ihrer Kubatur die offene (o) Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet.

Für den Neubau wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50m Länge zulässig sind. Damit soll den spezifischen Bedürfnissen und Betriebsabläufen von Gewerbebetrieben Rechnung getragen werden, sodass betriebstypische und funktionale Gebäudekubaturen realisiert werden können.

Baugrenze

Bei den Bestandsgebäuden orientiert sich die Baugrenze an der bestehenden Gebäudegrundfläche. Aufgrund der konkreten vorliegenden Planung wurde auch beim Neubau die Baugrenze direkt bzw. z.T. mit geringem Abstand an der Gebäudekante des Neubaus entlanggeführt. Die zusätzlich

einbezogenen Flächen können bei nachträglichen Änderungen des Grundrisses als Puffer verwendet werden. In geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0m ist zudem ein oberirdisches Vortreten vor die Baugrenzen mit Gebäudeteilen zulässig.

Nebenanlagen

Da sich die Baugrenzen sehr stark an den Gebäudekubaturen konzentrieren, wurden bei den Nebenanalgen größere Freiheit eingeräumt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind daher ohne Beschränkung im gesamten Geltungsbereich zulässig. Da sich durch die am Betriebsgelände vorherrschende Topographie stärkere Höhenunterschiede im Gelände ergeben, werden Stützmauern, zur Absicherung von abschüssigem Gelände ebenfalls im gesamten Geltungsbereich zugelassen. Auch Unterstände für Fahrräder und Mülltonnen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um eine geordnete Gestaltung der verschiedenen Nutzungszonen sicherzustellen, müssen sie jedoch innerhalb der Abgrenzung für Stellplätze angeordnet werden.

Abgrenzung für Stellplätze und Zufahrten

Es wurden großzügige Abgrenzungen für Stellplätze und Zufahrten im gesamten Geltungsbereich definiert, um der Gestaltung der Freianlagen auf künftig etwas Spielraum zu lassen. Dennoch bleiben definierte Bereiche westlich und südlich des Neubaus frei vom motorisierten Verkehr, was zu einer höheren Aufenthaltsqualität führt.

5.4 Verkehrsflächen

Die Zufahrt zum Betriebsgelände erfolgt über eine Anbindung an die Liebensteiner Straße, die im Nordosten des Geltungsbereichs in die B 308 übergeht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der betriebsspezifischen Projektplanung ist die Anlage von Ein- und Ausfahrten nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

5.5 Grünflächen

Das Ziel der Grünordnung ist es, eine möglichst vielfältige und ökologische, aufgewertete Gestaltung der Außenanlagen zu erreichen und dabei auch die Aufenthaltsqualität für die Mitarbeiter des Betriebsgeländes zu stärken.

Dies wird umgesetzt durch eine Festsetzung von verschiedenen Qualitäten von privaten Grünflächen, die neben den eher funktionalen Zweckbestimmungen Versickerung und Stellplatzdurchgrünung auch eine vielfältige Gestaltung der übrigens privaten Grünflächen vorsieht. Der Neubau wird im Norden und Süden eingefasst von Grünflächen, die als Pflanzbeete vorgesehen sind. In direkter Verbindung zu den Terrassenflächen im Süden des Neubaus befinden sich Rasenflächen, die auch von den Mitarbeitern zu Erholungszwecken genutzt werden können. Den größten Teil der privaten Grünflächen wird aber artenreiche Extensivwiese ausgebildet, der neben der optischen Aufwertung insbesondere für Flora und Fauna Rückzugsorte liefert und auch natürliche Versickerungs- und Verdunstungsprozesse fördert. Da aus Sicherheitsgründen ein Großteil der Bestandsgehölze gerodet werden musste, erfolgt eine umfangreiche Neupflanzung von Bäumen und Hecken, wobei im Bereich des

Dammes die Gehölze nach 15 Jahre auf Stock gesetzt werden müssen, um den Auflagen des Hochwasserschutzes zu entsprechen.

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

Neben den grünordnerischen Festsetzungen tragen konkrete weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bei.

Ökologischer Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich von 8.501 Wertpunkten wird vollständig innerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Hierzu zählt die Entsiegelung größerer Flächen innerhalb der bestehenden Industrie- und Gewerbefläche und deren Umwandlung in Grün- oder Rasenflächen sowie die naturnahe Gestaltung und Pflege des projektbedingt erhöhten Damms entlang der „Ostrach“.

Zum ökologischen Ausgleich der Eingriffsfolgen durch die Bauleitplanung werden 1.223 m² als Ausgleichsfläche festgesetzt. Zur ökologischen Aufwertung der Fläche sind die in der Satzung aufgeführten Maßnahmen durchzuführen (Ausgleichsflächen und Maßnahmen siehe Satzung bzw. Umweltbericht).

Vorbehaltlich der Zustimmung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde können durch die geplanten plangebietsinternen Maßnahmen 22.388 Wertpunkte generiert und so der projektbedingt verursachte Bedarf von 8.501 Wertpunkten vollständig ausgeglichen werden. Ein Kompensationsdefizit verbleibt folglich nicht.

Vermeidungsmaßnahmen

Es werden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Diese beziehen sich auf den Schutz der Brutplätze diverser Vogelarten, die beim Gebäudeabbruch sowie der Gehölzrodung im und außerhalb des Bereichs des Dammes zu berücksichtigen sind. Zudem wird der baubegleitende Schutz von Zauneidechsen und Schlingnatter, die in Kombination mit den CEF-Maßnahmen greifen, festgesetzt. Weiterführende Informationen sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum gegenständlichen Bebauungsplan zu entnehmen, die beigelegt ist.

CEF-Maßnahmen

Bis spätestens zum Zeitpunkt des jeweiligen Eingriffes muss gewährleistet sein, dass die hierfür erforderlichen CEF-Maßnahmen hergestellt und funktionsfähig sind, inkl. Monitoring bzgl. grundsätzlicher Wirksamkeit innerhalb des gesamten Betrachtungsraumes. Folgende CEF-Maßnahmen sind herzustellen: Der Bau eines dauerhaften Ausweichbiotops für Reptilien sowie der Bau eines temporären Ausweichbiotops für Reptilien. Weiterführende Informationen sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum gegenständlichen Bebauungsplan zu entnehmen, die beigelegt ist.

5.7 Sonstige Festsetzungen

Beleuchtung

Um den natürlichen Lebensrhythmus nachtaktiver Arten durch künstliches Licht möglichst wenig zu beeinträchtigen, werden Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen. So ist ausschließlich eine insektenfreundliche Ausführung der Außenbeleuchtung zulässig. Wesentliche Eigenschaften dieser insektenfreundlichen Ausführung ist, dass LED-Beleuchtungen maximal eine Farbtemperatur von 3000 Kelvin aufweisen, warm weiß und gekoffert ausgeführt sind und die Leuchtstrahlung nach unten gerichtet ist. Außen- und Nachtbeleuchtungen sind grundsätzlich auf das notwendige Minimum zu reduzieren und es sind nach Möglichkeit Bewegungsmelder zu verwenden, um Beleuchtungszeiten zu reduzieren. Auch bei Werbeanlagen ist ein insektenfreundliches Lichtspektrum zu wählen. Außerdem sind sie so anzubringen, dass sie weder Gehölzbestände noch die freie Landschaft anstrahlen.

Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen

Die Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen bezieht sich auf den Neubau. In der ersten Ausbaustufe wird das Gebäude mit einem durchgehenden Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ausgeführt. Im Bereich des östlichen Gebäudeteils wird zusätzlich ein 2. Obergeschoss realisiert. In der zweiten Ausbaustufe wird auch im Bereich des westlichen Gebäudeteils ein 2. Obergeschoss realisiert. Die Festsetzung der Abgrenzung der unterschiedlichen Wandhöhen erfolgt, um diese Höhenversprünge räumlich eindeutig im Bereich des geplanten Gebäudes zu definieren.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

5.8.1 Gebäude und Nebenanlagen

Zulässige Dachformen

Ein wesentliches Merkmal des Neubauvorhabens ist die Ausführung als Flachdach, insbesondere um den Dachraum möglichst ökologisch wertvoll zu gestalten.

Die Bestandsgebäude weisen aktuell ein Pultdach auf, weshalb das Pultdach als zulässige Dachform festgesetzt wurde.

Solartechnische Anlagen

Die Neubauplanung weist eine Konzeption auf, die die Kombination von Dachbegrünung und solartechnischer Anlagen möglich macht. Entsprechend werden Photovoltaik und auch solarthermische Anlagen auf den Dachflächen als zulässig festgesetzt, wobei Blendwirkungen und Lichtreflexionen der Anlagen hinsichtlich umliegender Nutzungen sowie der Verkehrsteilnehmer zu vermeiden sind. Sollten dennoch Lichtreflexionen von der Photovoltaikanlage zu Sichtbehinderungen des fließenden Verkehrs führen, sind geeignete Abhilfemaßnahmen zu treffen.

Für gewerbliche Gebäude besteht gem. Art. 44a BayBO eine gesetzliche Pflicht Photovoltaik- und solarthermische Anlagen zu errichten.

Es ist eine Fläche von mindestens 900m² mit Photovoltaik-Anlagen mit einer Jahresleistung von 180.000 kWh zu belegen.

Bedachung

Um bei der Bedachung, insbesondere bei Veränderungen der Bestandsbauten, keine Blendwirkung zu erzeugen, sind nur Dachmaterialien zulässig, die nicht reflektieren oder spiegeln. Außerdem müssen die Dachmaterialien abtragsfrei sein.

Entsprechend der Neubauplanung erfolgt die Festsetzung, dass neue Flachdächer grundsätzlich zu begrünen sind. Ausgenommen davon sind (Bereiche der) Flachdächer, die für (solar)technische Anlagen oder Glasdächer vorgesehene sind. Die Kombination von solartechnischen Anlagen mit Dachbegrünung wird als zulässig festgesetzt.

Werbeanlagen

Der vorliegende Bebauungsplan setzt an mehreren Stellen auf dem geplanten neuen Betriebsgelände potentielle Flächen für die Errichtung von Werbeanlagen fest. Bei den Werbeanlagen ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass sie nur an der Stätte der Leistung auf dem Grundstück angebracht werden dürfen, auf dem das Gewerbe ausgeübt wird, dem die Werbung gilt. Bei der Ausprägung der Werbeanlagen ist zu berücksichtigen, dass es nicht zulässig ist diese auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika zu errichten. Zudem sind Lichtkegel oder Laserkegel, Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung bzw. Beleuchtung mit Unterbrechern und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben nicht zulässig. Farbe und Gestaltung dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrs-zeichen oder Verkehrseinrichtungen führen oder deren Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit einschränken. Auch besondere Werbeträger wie z.B. Ballone und bewegliche Schautafeln sind nicht zulässig.

Die Anbauverbotszone ist einzuhalten. Des Weiteren gilt ein Verbot von Werbeanlagen an freier Strecke gem. § 33 StVO. Zur Bundesstraße B 308 dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind den Straßenverkehr durch Ablenkung zu beeinträchtigen. Eine Blendwirkung oder Täuschung insbesondere der Verkehrsteilnehmer muss ausgeschlossen werden.

5.8.2 Geländemodellierung

Das Bestandsgelände und die bestehenden Hochwassersituation machen es notwendig, dass Geländemodellierungen stattfinden. Um dabei einen maßvollen Umgang zu definieren, wurden einige Richtlinien zur Ausprägung der Geländemodellierungen festgesetzt.

So sind notwendige Geländemodellierungen zum Zweck des Hochwasserschutzes, der Regenwasserableitung, der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung oder auch des Artenschutzes grundsätzlich zulässig. Auch Modellierungen zur Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens bzw. an die Bestandsgebäude sind zulässig, ebenso zur Anpassung an das Niveau der Liebensteiner Straße.

Um auch gestalterischen Geländemodellierungen, wie sie zur Einbettung der Wiesenflächen in die Gebirgslandschaft geplant sind, zu ermöglich, werden diese zusätzlich als zulässig bis zu +/- 1,6 m festgesetzt.

5.8.3 Sonstige Örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,8 m zulässig. Aus Gründen des Artenschutzes ist eine Einfriedung so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Unterquerung des Zaunes haben.

6 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die gegenständliche verbindliche Bauleitplanung wird im Regelverfahren aufgestellt. Aufgrund dessen werden die Umweltbelange mittels einer Umweltprüfung durch einen eigenständigen Umweltbericht behandelt und abschließend bewertet, um den erforderlichen Ausgleichsbedarf zu ermitteln und nachzuweisen. Der Umweltbericht liegt diesem Bebauungsplan als eigenständiges Dokument bei.

6.1 Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen und deren Beurteilungen sind im beiliegenden Umweltbericht detailliert beschrieben. Bei der Bewertung, der mit dem Vorhaben verbundenen Umweltauswirkungen ist festzustellen, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden als gering einzustufen sind, für die Schutzgüter Klima und Luft als gering und für die verbleibenden Schutzgüter (Mensch, Tiere/Pflanzen, Landschaft) geringe bis hohe Auswirkungsintensitäten vorliegen.

6.1.1 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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. Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Eingrünung des Projektgebiets um Beeinträchtigungen der Blickbeziehungen zu minimieren
- Komplexe, qualitativ hochwertige Freiflächengestaltung zur Steigerung der Arbeits- und Aufenthaltsqualität
- Schutz vor Überschwemmungen durch angepasste Maßnahmen zum Hochwasserschutz
- Schaffung von Ersatzlebensraum/Ausweichhabitaten für Zauneidechsen (CEF-Maßnahmen)
- Entwicklung von für Tier- und Pflanzenarten wertvollen Strukturen im Rahmen der festgesetzten Eingrünungen im nördlichen Bereich (mit Baum-/Heckenpflanzungen)
- Entsiegelung von einzelnen Bereichen und Pflanzung von Gehölzen

- Erhalt der ökologischen Durchgängigkeit (v. a. Kleinsäuger) durch Festsetzung von für Kleintieren durchgängigen Einfriedungen
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange nach § 44 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Vorkommen der Zauneidechse.
- Verwendung fledermaus- und insektenfreundlicher Lichtquellen mit nach unten gerichtetem Lichtpunkt, welche staubdicht und eingekoffert sind.
- Bei Gehölzentfernung und Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten.
- Festsetzung eines „Biodiversitätsdachs“ zur Erhöhung der Artenvielfalt auf Flachdächern
- Reduzierung der Flächenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung auf den Grundstücken mit einer maximalen GR von 4.044 m² zuzüglich einer Grundfläche für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen von 5.55 m².
- Entsiegelung einzelner Bereiche innerhalb des Plangebiets.
- Der im Zuge der Baumaßnahmen möglicherweise anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.
- Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen
- Erhaltung/Steigerung der Grundwasserneubildung durch Reduzierung des Versiegelungsgrads
- Reduzierung der Gefahr von baubedingten Schadstoffeinträgen in das Grundwasser durch fachgerechten Umgang mit Treibstoffen, Öl- und Schmierstoffen u. ä., sowie regelmäßige Wartung von Maschinen
- Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen; z.B. keine vollversiegelten Parkplätze und Entsiegelungen in einzelnen Bereichen, Festsetzung eines „Biodiversitätsdachs“
- Einpassung des Baugebietes in die örtlich gegebene Topographie unter Berücksichtigung der maximalen Gebäudehöhen, Eingrünung des Projektgebietes durch geeignete grünordnerische Maßnahmen, visuell ansprechende Freiflächengestaltung, Festsetzung eines „Biodiversitätsdachs“
- Meldepflicht beim zuständigen Landratsamt beim Auffinden von bis dato unentdeckten Bodendenkmälern

6.1.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

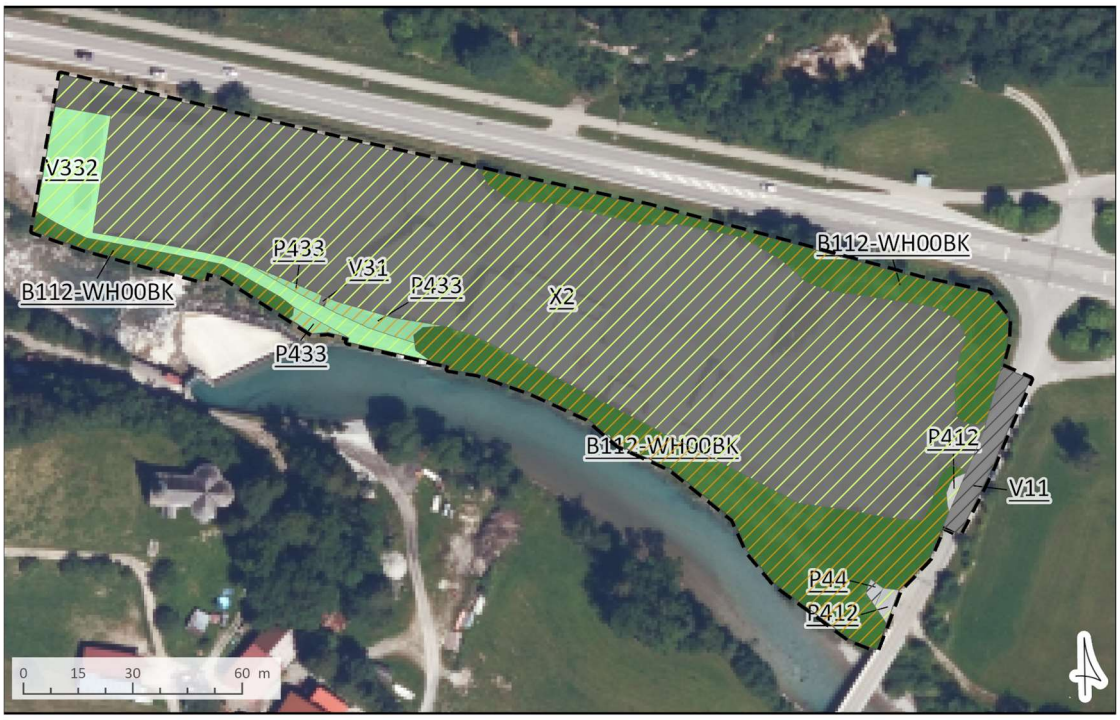
Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet,

„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“*.

Beim Großteil des Projektgebietes handelt es sich um ein Industrie- und Gewerbegebiet mit den typischen dazugehörigen Verkehrsflächen und Rad- und Fußwegen. Im südlichen Bereich entlang der Ostrach hingegen haben sich Biotoptypen hoher Bedeutung entwickelt, im Nordosten mesophile Gebüsche mit mittlerer Bedeutung.

Gemäß dem anzuwendenden Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ würde die Industrie- und Gewerbefläche mit 3 Wertpunkten in die Bilanzierung einfließen. Da es sich in diesem Fall allerdings um eine weitgehend voll- bzw. teilversiegelte Fläche handelt ohne die dazugehörigen typischen Freiräume (siehe Abb. 20-23) erscheint eine Bewertung mit 3 Wertpunkten/m² als unverhältnismäßig. Deswegen ist in der weiteren Bilanzierung diesbezüglich ein Abweichen vom methodischen Rahmen des Leitfadens vorgesehen (dies ist in begründeten Ausnahmefällen ausdrücklich zulässig), und für die Fläche im Bereich der bestehenden Industrie- und Gewerbefläche wird 1 Wertpunkt/m² gemäß Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV angesetzt.



Biotoptypen gem. BayKompV

B112	Mesophiles Gebüsche / Hecken		P412	Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, teilversiegelt
P433	Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenreichen Ruderal- und Staudenfluren		P44	Kleingebäude der Land- und Energiewirtschaft
V332	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen		V11	Verkehrsflächen, versiegelt
X2	Industrie- und Gewerbegebiet			

Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

- Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I)
- Gebiete mittlerer Bedeutung (Kategorie II)
- Gebiete ohne Bedeutung

Abbildung 13: Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereichs

Abbildung 14: Eingriffsfaktoren gem. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"

Tabelle 1: Bewertung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume							
Biotop- und Nutzungstypen gem. BayKompV			Bewertung der Biotoptypen gem. Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (2021)				
Code	Bezeichnung	Wertpunkte	Bedeutung	Wertpunkte	Eingriffsfläche [m²]	Eingriffsschwere / Beeinträchtigungs-faktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten
B112-WH00BK	Mesophile Gebüsche / Hecken (BK)	10	mittel	8	1.312	0	0
					443	0,3	1.063
B112-WH00BK	Mesophile Gebüsche / Hecken (BK)	10	mittel	8	25	0	0
					1.951	0,3	4.682
P412	Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, teilversiegelt	1	gering	3	57	0	0

P433	Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenreichen Ruderal- und Staudenfluren (BK)	8	mittel	8	190	0,3	456
P44	Kleingebäude der Land- und Energiewirtschaft	0	keine	0	18	0,3	0
V11	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt	0	keine	0	161	0	0
V31	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt	0	keine	0	4	0,3	0
V332	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen	3	gering	3	820	0,3	738
X2	Industrie- und Gewerbegebiete	1	gering	1	1663	0	0
					10.205	0,3	3.062
Summe					**16.849**		**10.001**

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Böden	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Böden	planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 BauGB
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	Schaffung eines Biodiversitätsdachs auf dem Mitteldach des Hauptgebäudes	Festsetzung gem. V+E Plan bzw. planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 BauGB
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen	nach unten gerichtete, insektenfreundliche Beleuchtung mit warmweißen Lampen (2.700-3.000 Kelvin)	Planungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 BauGB
Summe (max. 20 %)		**15 %**

Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten	**8.501**

Durch den Eingriff und Umsetzung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsteht gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ein Ausgleichbedarf von 8.501 Wertpunkten.

6.2 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Durch das Planvorhaben gehen - abgesehen vom Dammbereich - vor allem Flächen mit einer vergleichsweise geringen ökologischen Wertigkeit verloren bzw. werden neu überbaut. Die Kompensationsregelung des Naturschutzrechts ist hier entsprechend anzuwenden. Grundsätzliches Ziel von Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG ist es, projektbedingt verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen müssen so ausgelegt werden, dass nach einer angemessenen Übergangszeit das Gleichgewicht und die Funktionen im Naturhaushalt wiederhergestellt sind.

Die geplanten Ausgleichsflächen werden dabei der gegenständlichen Nutzung entzogen und durch entsprechende Gestaltung und Pflegemaßnahmen gegenüber dem Bestand in eine höhere ökologische Wertigkeit überführt.

Der erforderliche Ausgleich von 8.501 Wertpunkten wird innerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Hierzu zählt zu einem die Entsiegelung größerer Flächen innerhalb der bestehenden Industrie- und Gewerbefläche und deren Umwandlung in Grün- oder Rasenflächen, sowie die naturnahe Gestaltung und Pflege des projektbedingt erhöhten Damms entlang der „Ostrach".

Durch die genannten Maßnahmen können 13.640 Wertpunkte innerhalb des Bebauungsplanes generiert werden.

Maßnahme 1

Flurnummer: 1723/6 (TF), Gemarkung Bad Hindelang

Größe: 1.223 m²

Bestand: Natürliche und naturnahe vegetationsfreie/-arme Flächen aus bindigem Substrat

Ziel: Entwicklung artenreichen Extensivgrünlandes (Magerwiese)

Die Ausgleichsfläche befindet sich südlich innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Fläche dient zum einem dem Hochwasserschutz sowie der Schaffung von Ersatzhabitaten für im Planungsraum vorkommende Zauneidechsen.

Artenreiches Extensivgrünland (Magerwiese auf Dammböschung)

Herstellung: Nach erforderlicher Aufschüttung des Dammes sollte, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Oberallgäu, vorrangig eine Mahdgutübertragung von geeigneten heimischen Spenderflächen vorgenommen werden. Das Mahdgut ist grundsätzlich zum optimalen Samenreifezeitpunkt zu gewinnen sowie dünn (ca. 5 cm), locker und gleichmäßig aufzutragen. Je nach Entwicklung des Zielartenbestandes kann eine nochmalige Mahdgutübertragung notwendig werden. Das Verhältnis von Spender- zu Empfängerfläche liegt in der Regel bei 2 : 1. Falls keine geeignete(n) Spenderflächen(n) zur Verfügung stehen sollte(n), kann die Einsaat mit einer standortgerechten gebietsheimischen und zertifizierten Regio-Wiesensaatgutmischung erfolgen. Dabei ist die „Verordnung über das Inverkehrbringen von Saatgut von Erhaltungsmischungen", zuletzt geändert am 26.05.2020, zu beachten. Die Spenderflächen sowie auch das Saatgut müssen vorab von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Oberallgäu freigegeben werden. In Teilbereichen können (in Abstimmung mit dem zuständigen WWA) ergänzende Strauchpflanzungen mit gebietsheimischen Arten vorgenommen werden, um so eine ökologisch möglichst hochwertige Verzahnung von Magerrasen und Gehölzen zu erreichen.

Je nach Standortbedingungen kann es sinnvoll sein, in der Saatgutmischung Klappertopf (*Rhinanthus*)-Arten wie der Große, Kleine oder / und der Zottige Klappertopf (*Rhinanthus angustifolius*, *Rhinanthus minor*, *Rhinanthus alectorolophus*)

beizumischen, da diese an Gräsern parasitieren und so die dominanten Hochgräser geschwächt werden (mit der UNB abstimmen).

Pflege: Nach erfolgter Mahdgutübertragung / Ansaat ist die Fläche nur einmal jährlich zu mähen (Zeitraum: Juli bis September), ca. 8 Wochen nach der Mähgutübertragung bzw. Ansaat ist zur Zurückdrängung unerwünschter Beikräuter ein Schröpfschnitt vorzunehmen. Das Mahdgut ist generell frühestens nach zwei bis drei Tagen komplett abzuräumen und zu verwerten bzw. fachgerecht zu entsorgen. Eine völlige Bewirtschaftungsruhe bis zum 15. Juni ist einzuhalten. Das Grünland darf nicht gedüngt, nicht gemulcht und nicht mit Pestiziden behandelt werden. Je nach tatsächlicher Aufwuchsmenge kann (v. a. in den ersten Jahren) eine mehrmalige Mahd pro Jahr erforderlich werden.

Die Mäharbeiten sind mit hoch eingestelltem Messermähbalken (ca. 10 cm) durchzuführen und keine Schlegelmähwerke bzw. schnell drehenden Maschinen zu verwenden.

Sollten Problemarten wie Greiskräuter, Ampfer und invasive Neophyten auftreten, so kann bei Bedarf zur gezielten Bekämpfung eine Anpassung der Pflege notwendig werden. Das Vorgehen ist dann zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Landkreis Oberallgäu abzustimmen.

Maßnahme 2

Flurnummer: 1723/6 (TF), Gemarkung Bad Hindelang

Größe: 1.458 m²

Bestand: Industrie- und Gewerbefläche

Ziel: Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland

In einigen Bereichen ist innerhalb des Bebauungsplanes die Entsiegelung von größeren Flächen vorgesehen. Die Flächen dienen der Durchgrünung des Standortes und sollen als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland angelegt und gepflegt werden.

Ausgleichsfläche
O43 Natürliche und naturnahe vegetationsfreie/-arme Flächen aus bindigem Substrat
X2 Industrie- und Gewerbeflächen

Ausgleichsfläche
G214 Artenreiches Extensivgrünland (Magerwiese)
G211 Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland

Abbildung 15: Maßnahme 1 & 2, Fl.-Nr. 1723/6 (TF), Gemarkung Bad Hindelang

Tabelle 2: Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand gem. BNT-Liste			Prognosezustand gem. BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahmen			
	Code	Bezeichnung	Wertpunkte	Code	Bezeichnung	Wertpunkte	Fläche [m²]	Aufwertung in Wertpunkten	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang In Wertpunkten
1	O43	Natürliche und naturnahe vegetationsfreie/-arme Flächen aus bindigem Substrat	8	G214	Artenreiches Extensivgrünland (Magerwiese)	12	1.223	4	0	4.892
2	X2	Industrie- und Gewerbegebiete	1	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	1.458	4	3	17.496
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten							**2.681**			**22.388**

Vorbehaltlich der Zustimmung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde können durch die geplanten plangebietsinternen Maßnahmen 22.388 Wertpunkte generiert und so der projektbedingt verursachte Bedarf von 8.501 Wertpunkten vollständig ausgeglichen werden. Ein Kompensationsdefizit verbleibt folglich nicht.

7 Flächenbilanzierung

Tabelle 3: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in m² (ca.)	Anteil der Fläche in % (ca.)
Private Grundstücksflächen, davon	**16.688,2**	**93,7%**
• Baufelder	4.998,0	29,9%
• private Grünfläche inkl. Ausgleichfläche	5.286,5	31,7%
(davon Ausgleichsfläche)	(1.223,5)	(21,3%)
• Fahrbahn, Stellplätze, Terrassen, sonstige gepflasterte Flächen	5.353,7	32,1%
• Schotterwege, Wege wassergebunden	1.050,0	6,3%
Öffentliche Grundstücksflächen = Straßenverkehrsfläche	**1.128,5**	**6,3%**
Gesamtfläche Geltungsbereich	**17.816,7**	**100%**