Bad Hindelang

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung "Standortentwicklung Baumit GmbH"

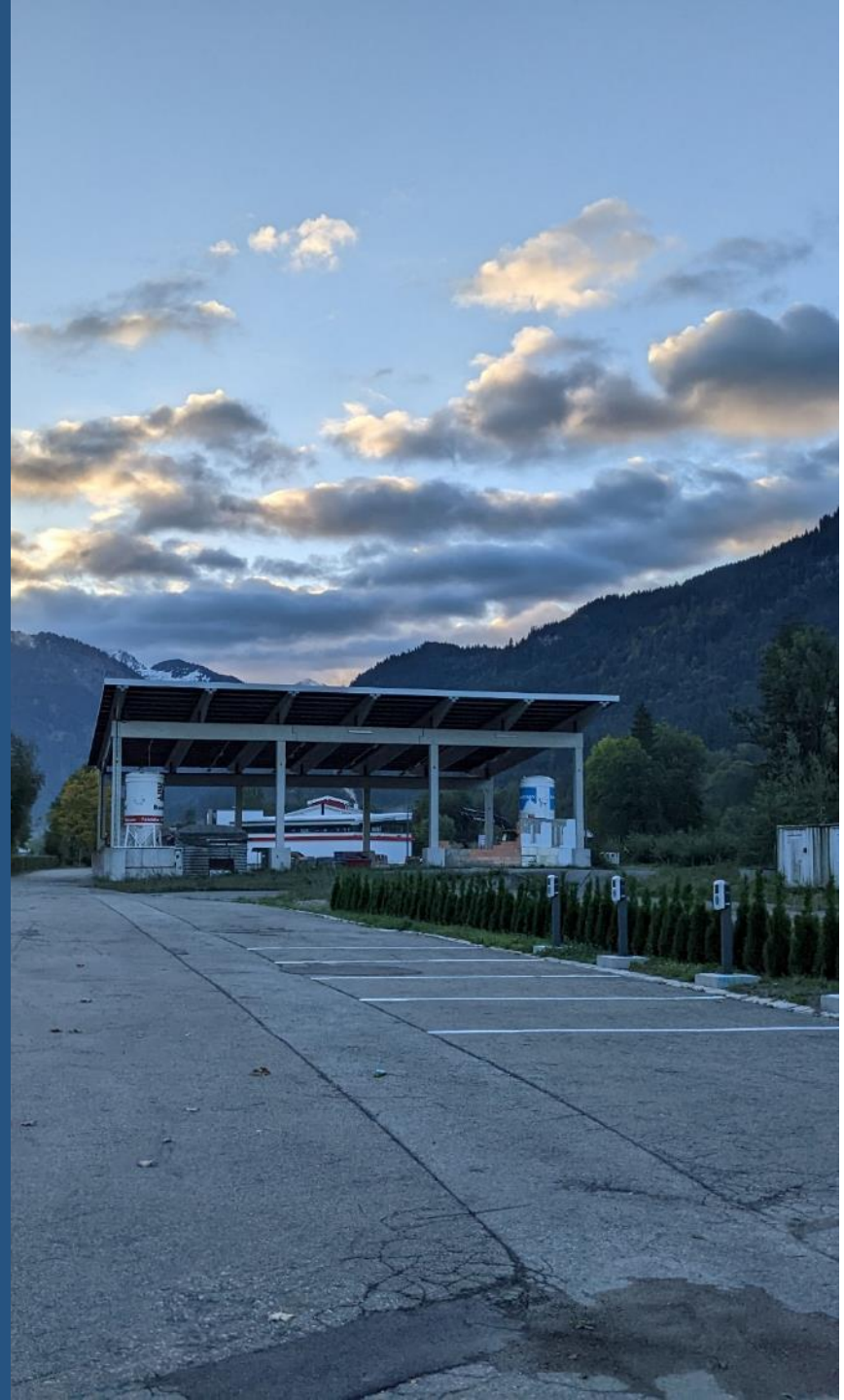
Gemeinderatsitzung öffentlich 17.01.2024

- Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
- Billigung Entwurf
- Beschluss der förmliche Beteiligung §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

LARS consult

www.lars-consult.de

Standortentwicklung
Baumit GmbH



- Kurzvorstellung Stellungnahmen
- Abwägung und Beschluss der Abwägungs- und Beschlussempfehlungen

- Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan mit Vorhabenplänen
- Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung und Umweltbericht

- Billigung Entwurf und Beschluss zur Durchführung der förmlichen Beteiligung gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Beteiligungsverfahren

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Auslegungszeitraum 27.07.2023 bis 15.09.2023

38 Behörden/Träger wurden beteiligt, davon

- **14 mit Anregungen/Bedenken/Hinweisen**
- 8 ohne Bedenken
- 16 ohne Rückmeldung

Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Auslegungszeitraum 27.07.2023 bis 15.09.2023

Von der Öffentlichkeit wurden keinerlei Anregungen, Bedenken und Hinweise vorgebracht

Stellungnahmen
Änderung der Festsetzungen

Legende

Abgrenzung Geltungsbereich

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet (SO) gem. § 10 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GR = max. 994m² — Max. zulässige Grundfläche, hier: 994m²

WH = max. 13,8m +Solar — Max. zulässige Wandhöhe, hier: 13,8m +Solar

FOK = min. 779,9m ü.NHN — Max./min. zulässige OK-Fertigfußboden, hier: 779,9m ü.NHN

FH = max. 11,5m +Solar — Max. zulässige Firsthöhe, hier: 11,5m +Solar

TH = max. 8,5m +Solar — Max. zulässige Traufhöhe, hier: 8,5m +Solar

DK min. 780,85m ü.NHN — OK Deichkrone hier: 780,85m ü.NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Abgrenzung für Stellplätze und Zufahrten, privat

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche, Asphalt

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Bereiche für Ein- und Ausfahrten

Grünflächen

Private Grünfläche

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung; Stellplatzdurchgrünung

Private Grünfläche; Rasenfläche

Private Grünfläche; Pflanzbeet

Private Grünfläche; artenreiche Extensivwiese

Zu pflanzender Baum, Lage variabel

Zu pflanzender Baum / Strauch auf Damm, Regelmäßig auf Stock setzen, Stammdurchmesser max. 15cm, Lage variabel

Zu pflanzendes Gehölz / Hecke, Lage variabel

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

Abgrenzung Ausgleichsfläche

CEF1 — CEF-Maßnahme

CEF-Maßnahme Ausweichquartier für Zauneidechse

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen

Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Örtliche Bauvorschriften

FD/PD — Zulässige Dachformen hier: Flachdach, Pultdach

W — Fläche für Werbeanlagen hier: Fahnen, Pylone

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Gebäude, Planung

Parkplatz, Planung

Treppe, Planung

Fahrradstellplatz, Planung

Stützmauer, Planung

Schranke, Planung

Bauverbotszone

Bestandsgebäude, Rückbau

Übergabestation, Bestand

Stützmauer, Bestand

Sichtdreieck

Flurgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)

17293 — Flurnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)

Bestandsgebäude

Fließgewässer, Bestand

Überflutungsfläche HQ Extrem

Überflutungsfläche HQ 100

Böschungslinie

Straßenlinie, Bestand

Baumbestand

Schutzgebiete

Biotop

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Bad Hindelang hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung "Standortentwicklung Baumit GmbH" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung "Standortentwicklung Baumit GmbH" in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Bad Hindelang, den ..... (Siegel)

.....
(1. Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel)

7. Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung "Standortentwicklung Baumit GmbH", bestehend aus dem Textteil, der Satzung sowie den dazu gehörenden örtlichen Bauvorschriften (Seite X bis X), und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

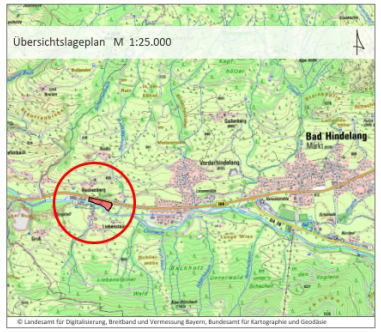
Bad Hindelang, den ..... (Siegel)

.....
(1. Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel)

8. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung "Standortentwicklung Baumit GmbH" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.

Bad Hindelang, den ..... (Siegel)

.....
(1. Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel)


Übersichtslageplan M 1:25.000
Bad Hindelang
Markt
Vorderhindelang
Hinterhindelang
Liebenstein
Oberstaufen
Oberjoch
Bad Hindelang
Oberjoch
Tannheim
Grän
Haldenwang
Pfronten
Nesselwang
Rückholz
Roßhaupten
Schwangau
Füssen
Hopfen am See
Fussen
Hopfen
Reutte
Ehrenberg
Weißenbach am Lechsee
Lechaue
Lechbruck am See
Steingaden
Schongau
Peiting
Rottenbuch
Wildsee
Ammer
Ammersee
Lechsee
Lechsee
Ammersee
Wildsee
Ammer
Lechsee
Lechsee
Ammersee
Wildsee
Ammer
Lechsee
Lechsee
Ammersee
Wildsee
Ammer

Abwägung Stellungnahmen

Stellungnahmen zur Ortsplanung – Präambel

Landratsamt Oberallgäu, Bauamt, Ortsplanung, Naturschutz | (Abwägung Seite 4 – 10)

- Anpassung der Präambel

Satzung und Begründung – Präambel

„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 __.__.____.

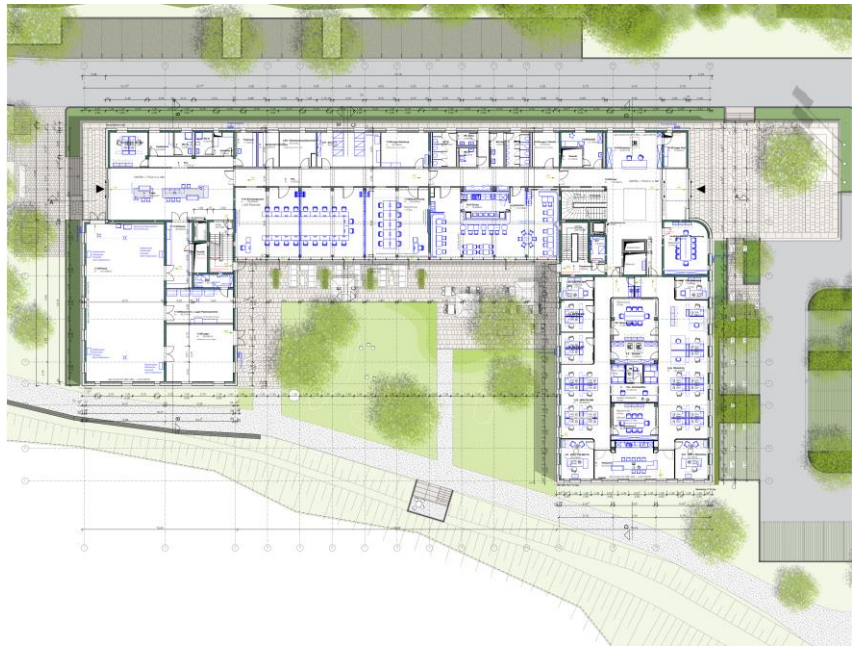
Weiterer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan. Dabei wird von der Öffnungsklausel gem. § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht und geregelt, dass der VEP in beidseitiger Zustimmung (Vorhabenträger; Stadt) ohne Änderungsverfahren der kommunalen Satzung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

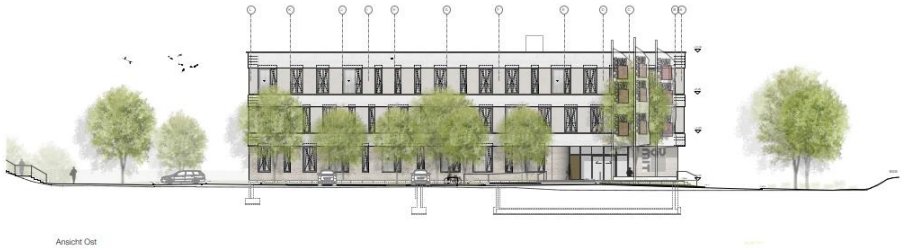
Abwägung
Stellungnahmen

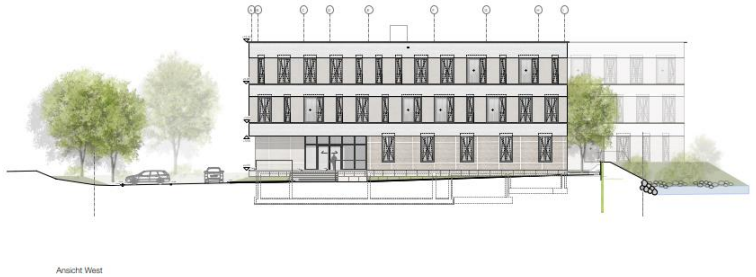
Stellungnahmen zur Ortsplanung – Vorhabenpläne

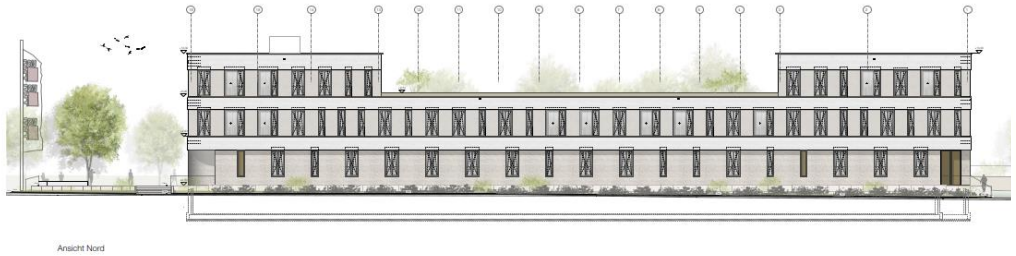
Landratsamt Oberallgäu, Bauamt, Ortsplanung, Naturschutz | (Abwägung Seite 4 – 10)

- Ergänzung der Vorhabenpläne im förmlichen Beteiligungsverfahren









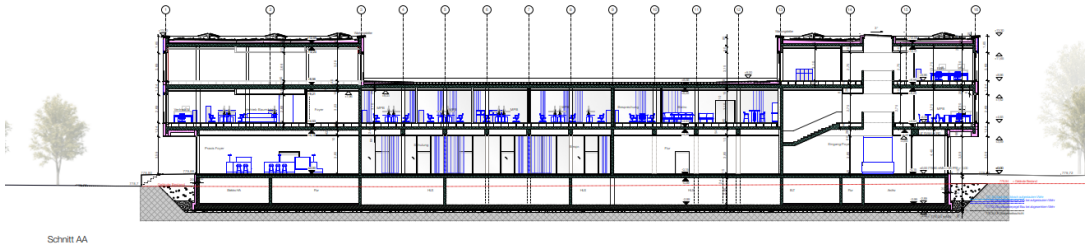
Planung: F64

Abwägung
Stellungnahmen

Stellungnahmen zur Ortsplanung – Vorhabenpläne

Landratsamt Oberallgäu, Bauamt, Ortsplanung, Naturschutz | (Abwägung Seite 4 – 10)

- Ergänzung der Vorhabenpläne im förmlichen Beteiligungsverfahren



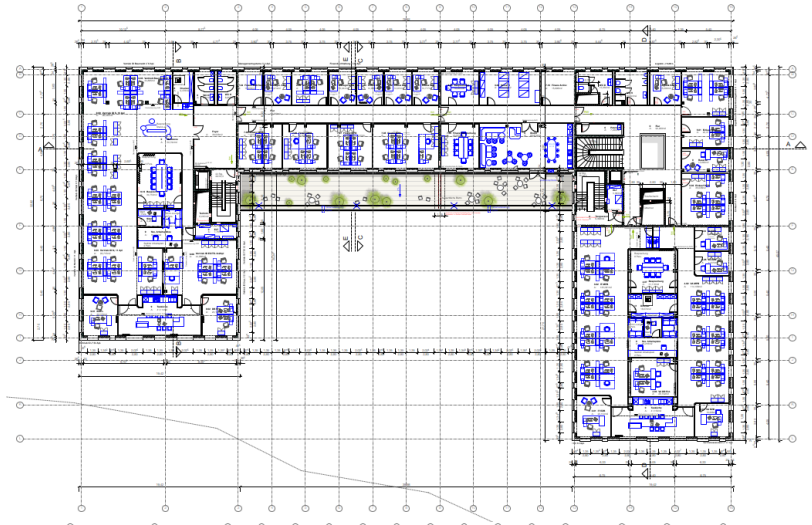
Planung: F64

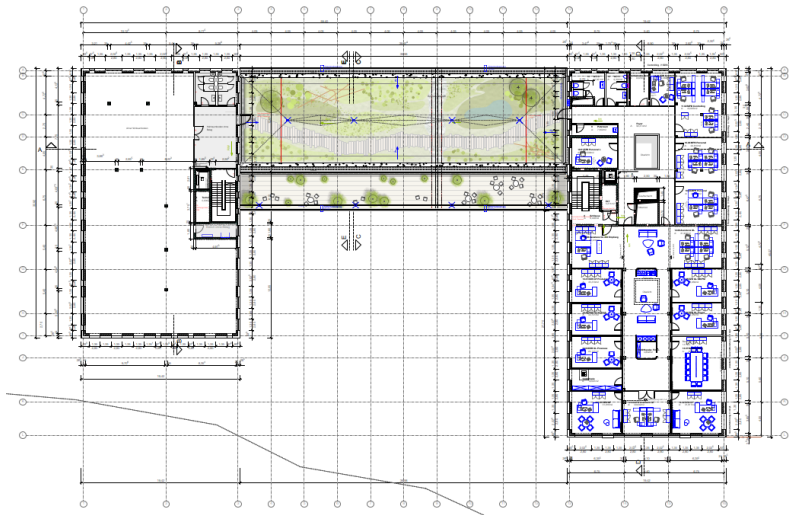
Abwägung
Stellungnahmen

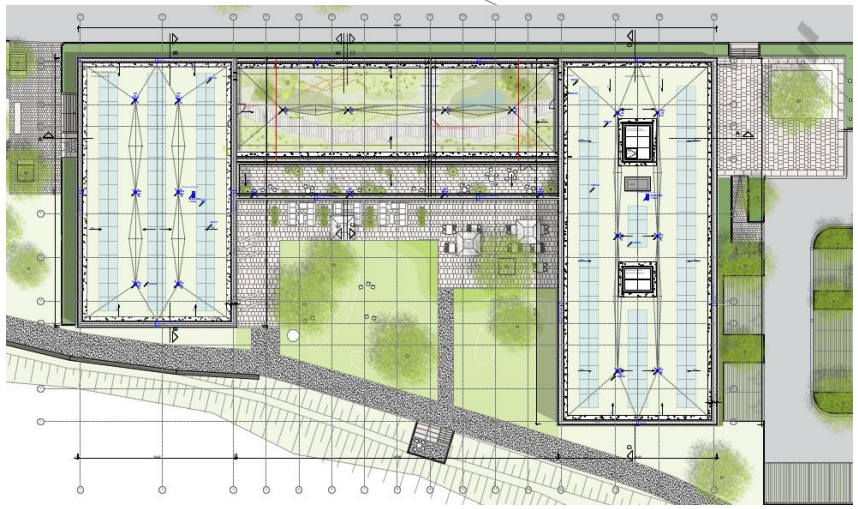
Stellungnahmen zur Ortsplanung – Vorhabenpläne

Landratsamt Oberallgäu, Bauamt, Ortsplanung, Naturschutz | (Abwägung Seite 4 – 10)

- Ergänzung der Vorhabenpläne im förmlichen Beteiligungsverfahren







Planung: F64

Abwägung Stellungnahmen

Stellungnahmen zur Ortsplanung – Brandschutz

Landratsamt Oberallgäu, Bauamt, Ortsplanung, Naturschutz | (Abwägung Seite 4 – 10)

- Einfügen Hinweise zum Brandschutz

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 über-schreiten.

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

Abwägung Stellungnahmen

Stellungnahmen zur Bundesstraße B308 – Abfluss von Oberflächenwasser / Arbeiten am Fuß der Straßenböschung

Staatliches Bauamt Kempten | (Abwägung Seite 27 – 33)

- Hinweis zur Behinderung Abfluss von Oberflächenwasser vom Straßengrundstück

Versickerung von Niederschlags-wasser

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

- Hinweis zur Abstimmung bei Arbeiten am Fuß der Straßenböschung und Eingriffe in das Straßenbegleitgrün

Zu pflanzender Baum, Lage variabel

Zu pflanzendes Gehölz/Hecke, Lage 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. …

Abwägung Stellungnahmen

Stellungnahmen zur Bundesstraße B308 – Bauverbotszone / Sichtdreieck

Staatliches Bauamt Kempten | (Abwägung Seite 27 – 33)

- Hinweis und Ergänzung zu baulichen Anlagen in der Bauverbotszone

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.“

- Ergänzung eines Sichtdreiecks an der Einmündung Gemeindestraße in die Bundesstraße

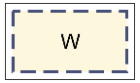
Sichtdreieck

Abwägung Stellungnahmen

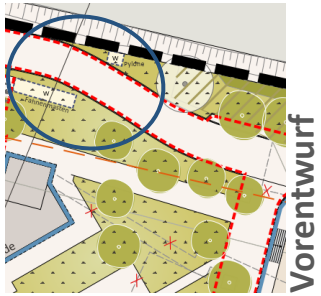
Stellungnahmen zur Bundesstraße B308 – Werbeanlagen

Staatliches Bauamt Kempten | (Abwägung Seite 27 – 33)

- Anpassungen bei den Festsetzungen zu Werbeanlagen



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.

Abwägung Stellungnahmen

Stellungnahmen zur Bundesstraße B308 – Solartechnische Anlagen

Staatliches Bauamt Kempten | (Abwägung Seite 27 – 33)

- Ergänzung Sichtbehinderung des fließenden Verkehrs durch solartechnische Anlagen

Solartechnische Anlagen

… 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.

Landratsamt Oberallgäu, Bauamt, Ortsplanung, Naturschutz | (Abwägung Seite 4 – 10)

- Ergänzung zur gesetzlichen Solarpflicht in der Begründung

Begründung unter Punkt 5.8.1 „Solartechnische Anlagen“

„… 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.“

Abwägung Stellungnahmen

Stellungnahmen zum Naturschutz – CEF-Maßnahmen

Landratsamt Oberallgäu, Bauamt, Ortsplanung, Naturschutz | (Abwägung Seite 4 – 10)

- Anpassung der Vermeidungsmaßnahmen (Ausweichquartier für die Zauneidechse) und Abgrenzungsflächen der CEF-Maßnahmen

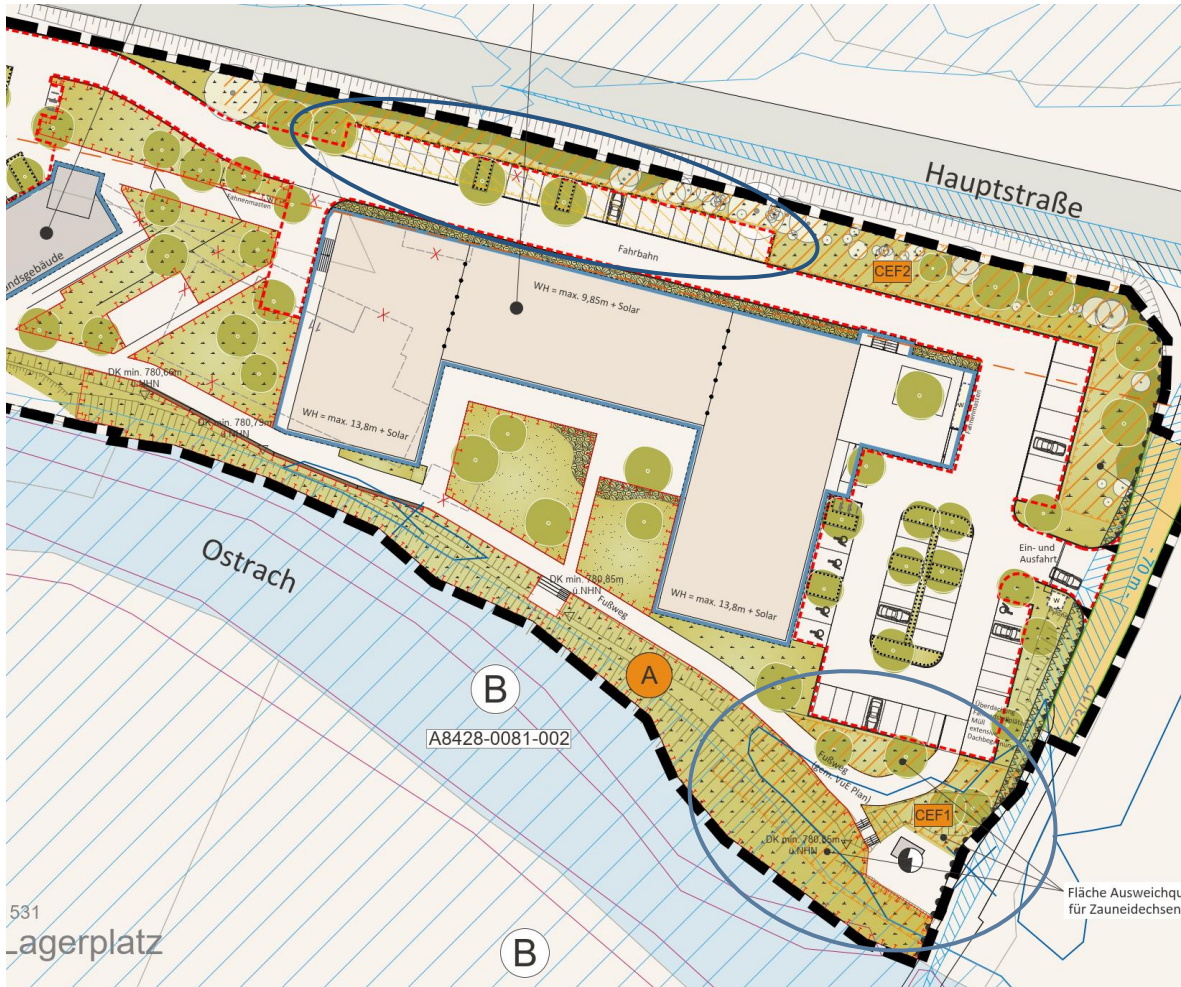
Planänderung in Abstimmung mit der UNB

CEF1-Fläche

- Fläche an der ursprünglich vorgesehenen Stelle
- Wegflächen und der Bereich um das Trafohäuschen herausgenommen
- Wartungsweg aus wassergebundener Wegedecke, Schotterbelag oder Schotterrasen, bzw. einer Kombination aus diesen Belägen
- CEF-Fläche von Bereichen, in denen im weiteren Verlauf Baumaßnahmen stattfinden, abgerückt
- alle landschaftsplanerischen Arbeiten in dem Bereich bereits zu Beginn der Maßnahme
- **Fläche von gesamt gut 510m²**

CEF2-Fläche

- Fläche an der ursprünglich vorgesehenen Stelle
- CEF-Fläche von Bereichen, in denen im weiteren Verlauf Baumaßnahmen stattfinden, abgerückt
- temporäres Ausweichquartier farbig abgesetzt
- **Fläche von gesamt ca. 1.360m²**



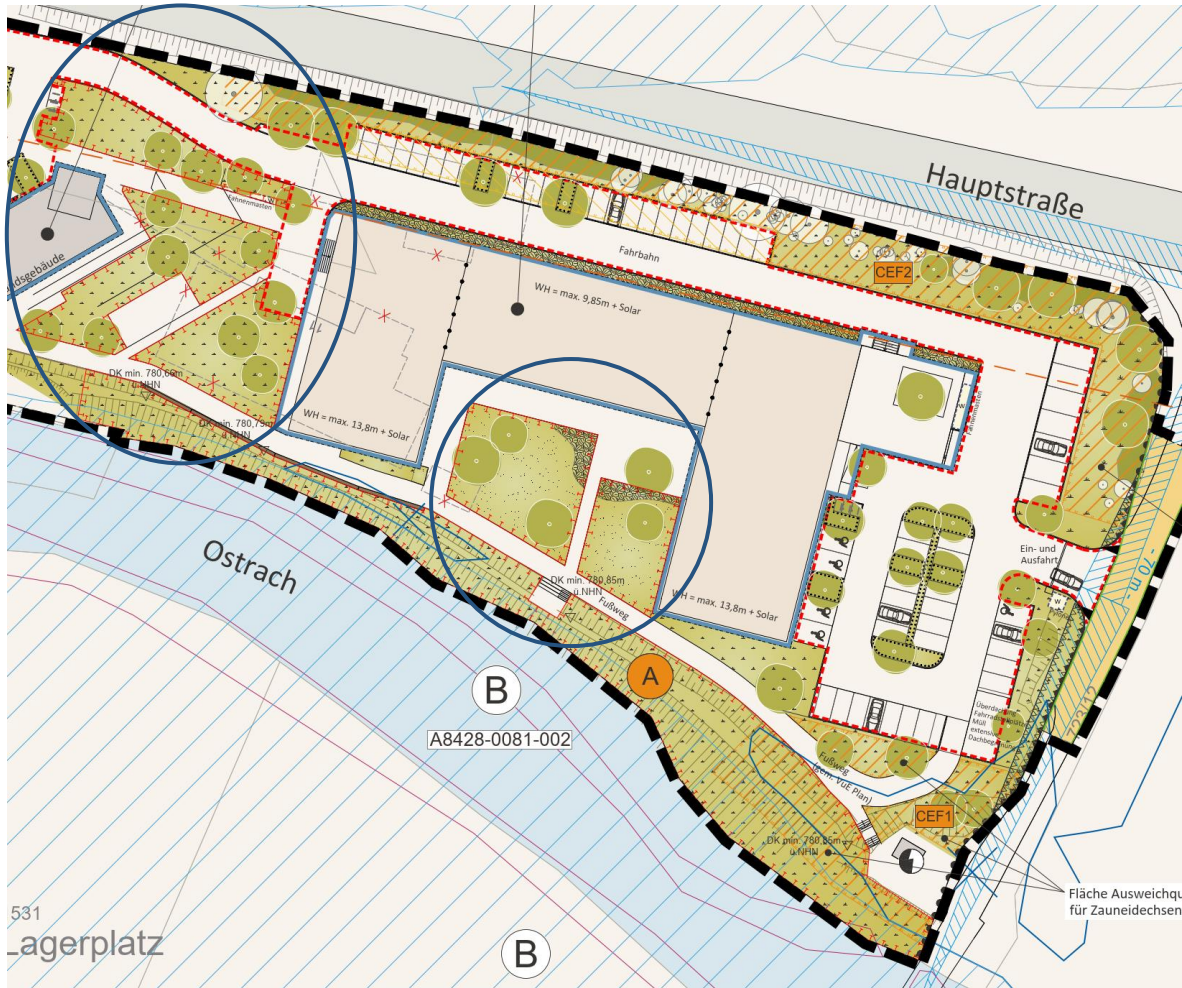
Abwägung Stellungnahmen

Stellungnahmen zum Naturschutz – Ausgleichsfläche

Landratsamt Oberallgäu, Bauamt, Ortsplanung, Naturschutz | (Abwägung Seite 4 – 10)

- Anpassung der Vermeidungsmaßnahmen

- Ergänzung konkrete Herstellungs- und Pflegemaßnahmen im Umweltbericht
- Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang von Natur und Landschaft“ vom Dezember 2021: besonderes Gewicht für die Entsiegelung im Rahmen der naturschutzfachlichen Kompensation
- Der im Leitfaden genannte Wert von > 100 m² entsiegelte Flächen wird für die Rasenflächen überschritten
- **Die beiden Entsiegelungsflächen sollen weiterhin als Kompensationsflächen bilanziert werden**
- **Zielbiotop wird aufgrund der geplanten Rasennutzung von G 211 (mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland) in P 11 (Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand) geändert**
- **Kompensationsflächen im zeichnerischen Teil als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt**



Abwägung Stellungnahmen

Stellungnahmen zum Naturschutz – Einfriedungen / Pflanzliste

Landratsamt Oberallgäu, Bauamt, Ortsplanung, Naturschutz | (Abwägung Seite 4 – 10)

- Einfügen Bodenabstand der Einfriedungen

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.

- Ergänzung eines maximalen Prozentsatzes für nicht heimische Pflanzungen in Abstimmung mit der UNB

Pflanzliste (Empfehlung)

„… 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%.“

Abwägung Stellungnahmen

Stellungnahmen zum Naturschutz – Ökologische Baubegleitung / Ökoflächenkataster

Landratsamt Oberallgäu, Bauamt, Ortsplanung, Naturschutz | (Abwägung Seite 4 – 10)

- Hinweis auf ökologische Baubegleitung wird im Umweltbericht ergänzt

Umweltbericht unter Kapitel 8 „Maßnahmen zur Überwachung“

„Zur Umsetzung der Vermeidungs-, Kompensations- und CEF-Maßnahmen ist eine fachkundige ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Diese ist der unteren Naturschutzbehörde (naturschutz@lra-oa.bayern.de) mindestens einen Monat vor Baubeginn zu benennen. Die Ökologische Baubegleitung hat die Aufgabe die getroffenen Maßnahmen zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen. Es ist mindestens nach jedem Bauabschnitt der Dammsanierung und nach Abschluss der Gesamtmaßnahme eine Dokumentation abzugeben.“

- Hinweis zur Meldung der Kompensationsflächen in das Ökoflächenkataster kann im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren als Auflage gemacht werden
- Aufnahme Hinweis durch Text: Freiflächenplanung im Baugenehmigungsverfahren

Baugenehmi-gungsverfahren

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

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag

Landratsamt Oberallgäu, Bauamt, Ortsplanung, Naturschutz | (Abwägung Seite 10)

Der Gemeinderat beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und folgende Punkte entsprechend in der Satzung und dem Umweltbericht zu berichtigen bzw. zu ergänzen:

redaktionelle Änderungen zu den Ökokontoflächen

- Anpassung der Vermeidungsmaßnahmen (Ausweichquartier für die Zauneidechse) und Abgrenzungsflächen der CEF-Maßnahmen
- Einfügen des Bodenabstands der Einfriedungen
- Ergänzung eines maximalen Prozentsatzes für nicht heimische Pflanzungen
- Hinweis auf ökologische Baubegleitung
- Meldung der Kompensationsflächen in das Ökoflächenkataster
- Freiflächenplanung im Baugenehmigungsverfahren
- Ergänzung der Vorhabenpläne im förmlichen Beteiligungsverfahren, sowie Anpassung der Präambel
- Hinweis auf Gesetzliche Solarpflicht und Festsetzung einer Mindestfläche/-leistung für PV-Anlagen
- Hinweise zum Brandschutz

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag

Staatliches Bauamt Kempten | (Abwägung Seite 27 – 33)

Der Gemeinderat beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und folgende Punkte entsprechend in der Satzung zu ergänzen, in den Zeichnerischen Teil aufzunehmen sowie die Planung zu prüfen und anzupassen:

- Hinweis und Ergänzung zu baulichen Anlagen in der Bauverbotszone
- Hinweise und Anpassungen bei den Festsetzungen zu Werbeanlagen
- Hinweis und Ergänzung Sichtbehinderung des fließenden Verkehrs durch solar-technische Anlagen
- Ergänzung eines Sichtdreiecks an der Einmündung Gemeindestraße in die Bundesstraße
- Hinweis zur Behinderung Abfluss von Oberflächenwasser vom Straßengrundstück mit Ergänzung in der Satzung

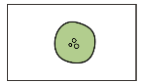
Die Hinweise zur Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt bei Arbeiten am Fuß der Straßenböschung und Eingriffe in das Straßenbegleitgrün werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung und Umsetzung berücksichtigt.

Abwägung
Stellungnahmen

Sonst. Planungserfordernis – Ausgleichsfläche - Bäume / Sträucher Damm

Sonstige Planungserfordernisse, ergänzende Anregungen | (Abwägung Seite 50 – 54)

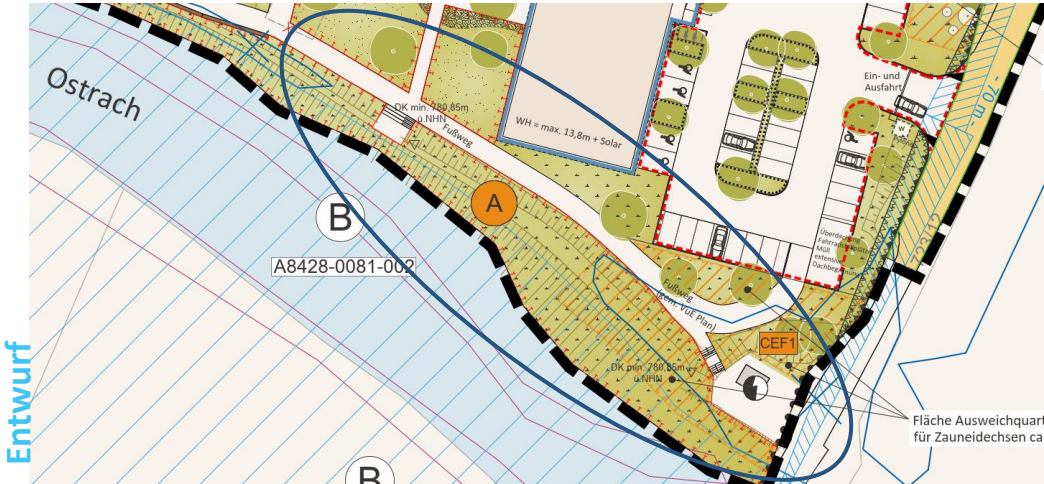
- Da die Ausgleichsfläche auf dem Damm als Artenreiches Extensivgrünland festgelegt und bilanziert wurde, sollten im zeichnerischen Teil die festgelegten „Zu pflanzende Bäume/ Strauch auf dem Damm, Lage variabel“ entfallen.



~~**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.~~

Vorentwurf



Entwurf

Abwägung Stellungnahmen

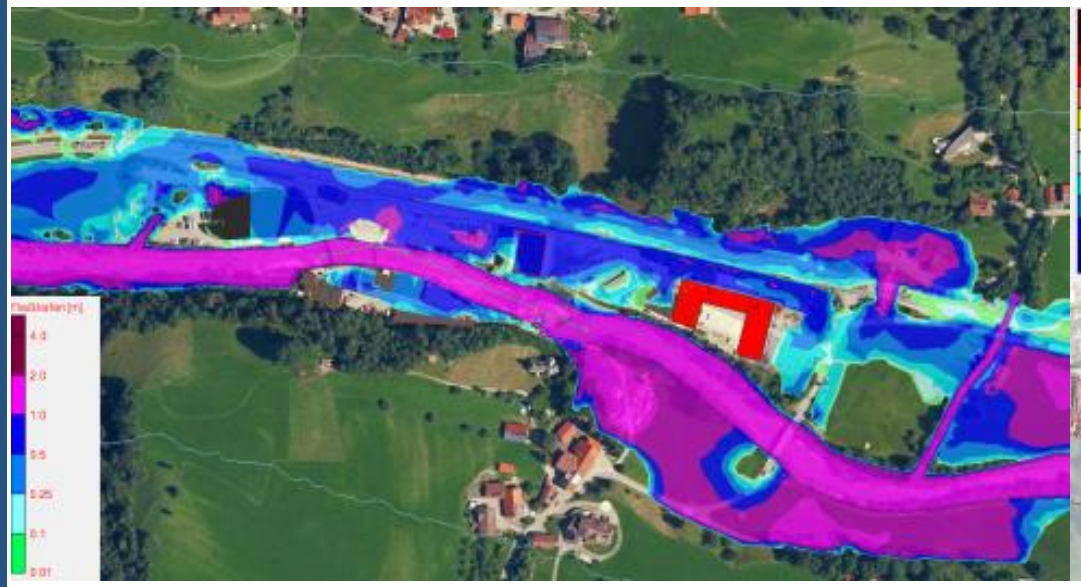
Sonst. Planungserfordernis – Ergänzendes Gutachten (IB Koch, 28.03.2023)

Sonstige Planungserfordernisse, ergänzende Anregungen | (Abwägung Seite 50 – 54)

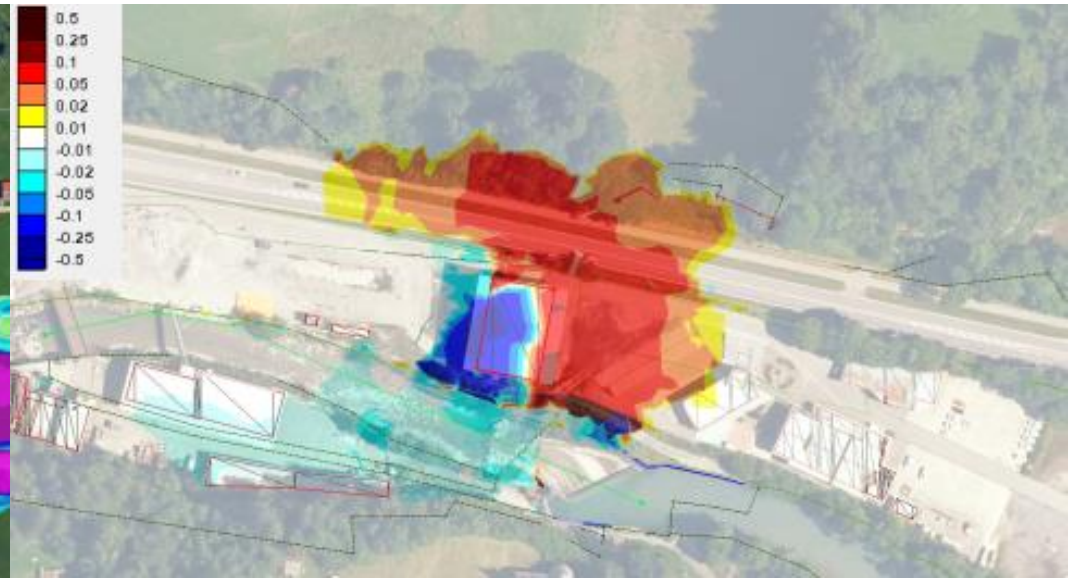
- Einarbeitung Ergänzende Stellungnahme des Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch vom 28.03.2023 in die Satzung unter Punkt 3.6 „Hochwassersituation“ (Begründung)

Inhalt Ergänzendes Gutachten

- Auswirkung auf die Hochwassersituation durch das Schließen der Fassade des Hochdaches und Ergänzung einer Eingangsterrasse
- Fließtiefen liegen bei den Anpassungen noch deutlich unter denen der Bestandssituation
- Keine relevante Verschlechterung der Hochwasserstituation



HQ extrem Fließtiefen Planung mit geschlossenem Gebäude Hochdach und Geländeanpassung



Wasserspiegeldifferenzen HQ extrem zwischen offener und geschlossener Fassade Gebäude Hochdach

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag

Sonstige Planungserfordernisse, ergänzende Anregungen | (Abwägung Seite 54)

Der Gemeinderat beschließt, die festgesetzten Bäume/Sträucher auf dem Damm im zeichnerischen Teil und in der Satzung entfallen zu lassen und in der Begründung die Stellungnahme des Ingenieurbüros Dr. Koch vom 28.03.2023 zu ergänzen.

Abwägung Stellungnahmen

Stellungnahmen zum Naturschutz – Altlasten

Landratsamt Oberallgäu, Bauamt, Ortsplanung, Naturschutz mit ergänzende Stellungnahme Hr. Ruch (technischer Umweltschutz) | (Abwägung Seite 11 – 22)
Wasserwirtschaftsamt Kempten | (Abwägung Seite 42 – 49)

- Ergänzungen zu Schadstoffbelastungen/ Altlasten

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 – Grund-wasser besteht, ausgehoben bzw. ausgekoffert und gesondert entsorgt werden.

Abwägung Stellungnahmen

Stellungnahmen zum Naturschutz – Altlasten

Landratsamt Oberallgäu, Bauamt, Ortsplanung, Naturschutz mit ergänzende Stellungnahme Hr. Ruch (technischer Umweltschutz) | (Abwägung Seite 11 – 22)
Wasserwirtschaftsamt Kempten | (Abwägung Seite 42 – 49)

- Ergänzungen zu Schadstoffbelastungen/ Altlasten
- Weiterführende Untersuchung des Gefährdungspotentials für den Pfad Boden – Grundwasser

Satzung und Begründung – Punkt 3.4 Altlasten, Untergrundverhältnisse und Grundwassersituation

„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 Ingeni-eurbüro 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.“

Abwägung Stellungnahmen

Stellungnahmen zum Naturschutz – Schutz gegen Starkregen

Wasserwirtschaftsamt Kempten | (Abwägung Seite 42 – 49)

- Hinweis zur Unzulässigkeit der Versickerung im Bereich der schadstoffbelasteten Böden
- Hinweis zur Regenwasserbehandlung

Hochwasser-schutz / Oberflächen-wasser

„Oberflächenwasser/wild abfließendes Wasser (v. a. nach Starkregen-ereignissen 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.“

Abwägung Stellungnahmen

Stellungnahmen zum Naturschutz – Versickerung

Landratsamt Oberallgäu, Bauamt, Ortsplanung, Naturschutz mit ergänzende Stellungnahme Hr. Ruch (technischer Umweltschutz) | (Abwägung Seite 11 – 22)
Abwasserverband Obere Iller | (Abwägung Seite 39 – 40)
Wasserwirtschaftsamt Kempten | (Abwägung Seite 42 – 49)

- Hinweis zur Unzulässigkeit der Versickerung im Bereich der schadstoffbelasteten Böden
- Hinweis zur Einleitung von Niederschlagswasser

Versickerung von Niederschlags-wasser

„… 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 vorzu-nehmen.

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 einzulei-ten. 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 wasserrechtli-che Erlaubnis ist im Vorfeld einzuholen.

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

Abwägung Stellungnahmen

Stellungnahmen zur Entwässerung – Schutzstreifen Leitungen

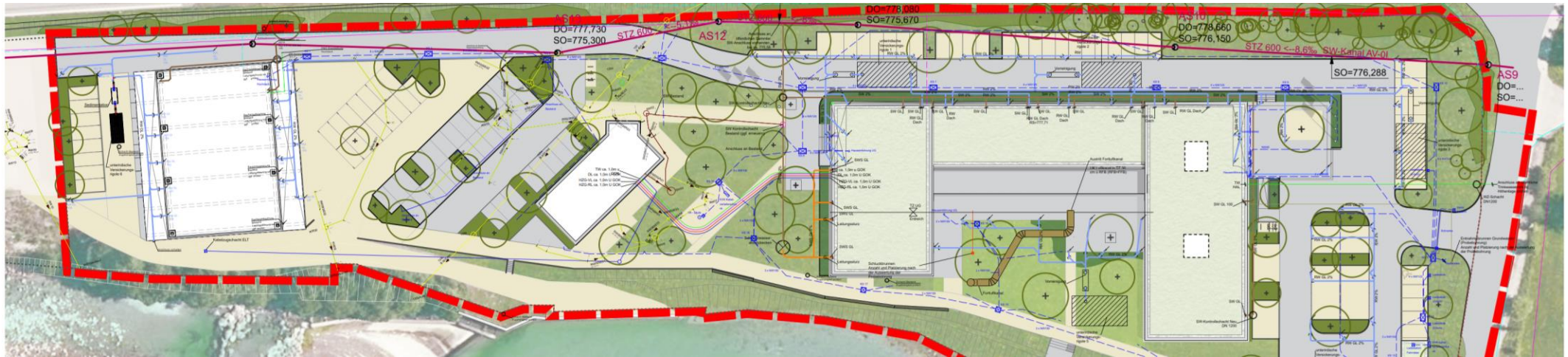
Abwasserverband Obere Iller | (Abwägung Seite 39 – 40)

- Bei Bepflanzungen ist der bestehende Schutzstreifen (3m beidseits der Kanalachse) einzuhalten

Zu pflanzender Baum, Lage variabel

Zu pflanzendes Gehölz/Hecke, Lage variabel

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).



Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag

Landratsamt Oberallgäu, Bauamt, Ortsplanung, Naturschutz mit ergänzende Stellungnahme Hr. Ruch (technischer Umweltschutz) | (Abwägung Seite 22)

Der Gemeinderat beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und folgende Punkte entsprechend in der Satzung/Begründung zu ergänzen:

- Ergänzungen zu Schadstoffbelastungen/ Altlasten
- Ergänzungen zur Unzulässigkeit der Versickerung im Bereich der schadstoffbelas-teten Böden
- Weiterführende Untersuchung des Gefährdungspotentials für den Pfad Boden – Grundwasser durch ein Fachbüro sowie Einarbeitung in die Satzung

Beschlussvorschlag

Abwasserverband Obere Iller | (Abwägung Seite 40)

Der Gemeinderat beschließt, den Hinweis zur Einhaltung eines Schutzstreifens beidseits der Kanalachse sowie zur Einleitung von Fremdwasser in die Kanalisation entsprechend in der Satzung zu ergänzen.

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag

Wasserwirtschaftsamt Kempten | (Abwägung Seite 48 – 49)

Der Gemeinderat beschließt, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und folgende Punkte entsprechend in der Satzung/Begründung zu ergänzen:

- Hinweis zur Unzulässigkeit der Versickerung im Bereich der schadstoffbelasteten Böden
- Weiterführende Untersuchung des Gefährdungspotentials für den Pfad Boden – Grundwasser durch ein Fachbüro sowie Einarbeitung in die Satzung
- Einleitung von Niederschlagswasser
- Vorkehrungen zum Schutz gegen Starkregen

Die Hinweise zum Nachweis der Regenwasserbehandlung, zur Verwertung von überschüssigen Bodenmaterial und zur Deichsanierung werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung und Umsetzung berücksichtigt.

Abwägung Stellungnahmen

Stellungnahmen zum Immissionsschutz – Gewerbegebiet

Landratsamt Oberallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde | (Abwägung Seite 11 – 22)

- Immissionsschutz mit Einstufung des Plangebiets als Gewerbegebiet
- Festsetzungen zu Schallschutzverglasungen

Immissions-schutz

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“.

Begründung unter Punkt 3.7 „Immissionen und Emissionen“

„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 Fenster-türen 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“.

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag

Landratsamt Oberallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde | (Abwägung Seite 14)

Der Gemeinderat beschließt, die Hinweise zum Immissionsschutz mit Einstufung des Plangebiets in seiner Schutzbedürftigkeit als Gewerbegebiet sowie Festsetzungen zu Schallschutzverglasungen zur Kenntnis zu nehmen und entsprechend in der Satzung zu ergänzen.

Abwägung Stellungnahmen

Stellungnahmen zur landwirtschaftlichen Nutzung angrenzende Flächen

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten | (Abwägung Seite 37)

- Hinweis auf intensiv landwirtschaftlich genutzte umliegende Flächen (Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen)

Satzung unter Punkt 4.2 „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.“

Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten | (Abwägung Seite 37)

Der Gemeinderat beschließt, den Hinweis zur Emission aus der landwirtschaftlichen Nutzung in die Satzung aufzunehmen.

Stellungnahmen
Redaktionelle Änderungen

Legende

Abgrenzung Geltungsbereich

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet (SO) gem. § 10 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- GR = max. 994m² — Max. zulässige Grundfläche, hier: 994m²
- WH = max. 13,8m +Solar — Max. zulässige Wandhöhe, hier: 13,8m +Solar
- FOK = min. 779,9m ü.NHN — Max./min. zulässige OK-Fertigfußboden, hier: 779,9m ü.NHN
- FH = max. 11,5m +Solar — Max. zulässige Firsthöhe, hier: 11,5m +Solar
- TH = max. 8,5m +Solar — Max. zulässige Traufhöhe, hier: 8,5m +Solar
- DK min. 780,85m ü.NHN — OK Deichkrone hier: 780,85m ü.NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Abgrenzung für Stellplätze und Zufahrten, privat

Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsfläche, Asphalt
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
- Bereiche für Ein- und Ausfahrten

Grünflächen

- Private Grünfläche
- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung; Stellplatzdurchgrünung
- Private Grünfläche; Rasenfläche
- Private Grünfläche; Pflanzbeet
- Private Grünfläche; artenreiche Extensivwiese
- Zu pflanzender Baum, Lage variabel
- Zu pflanzender Baum / Strauch auf Damm, Regelmäßig auf Stock setzen, Stammdurchmesser max. 15cm, Lage variabel
- Zu pflanzendes Gehölz / Hecke, Lage variabel

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

- A — Abgrenzung Ausgleichsfläche
- CEF1 — CEF-Maßnahme
- CEF-Maßnahme Ausweichquartier für Zauneidechse

Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
- Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Örtliche Bauvorschriften

- FD/PD — Zulässige Dachformen hier: Flachdach, Pultdach
- W — Fläche für Werbeanlagen hier: Fahnen, Pylone

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Gebäude, Planung
- Parkplatz, Planung
- Treppe, Planung
- Fahrradstellplatz, Planung
- Stützmauer, Planung
- Schranke, Planung
- Bauverbotszone
- Bestandsgebäude, Rückbau
- Übergabestation, Bestand
- Stützmauer, Bestand
- Sichtdreieck
- Flurgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)
- 17293 — Flurnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)
- Bestandsgebäude
- Fließgewässer, Bestand
- Überflutungsfläche HQ Extrem
- Überflutungsfläche HQ 100
- Böschungslinie
- Straßenlinie, Bestand
- Baumbestand

Schutzgebiete

- Biotop

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Bad Hindelang hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung "Standortentwicklung Baumit GmbH" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung "Standortentwicklung Baumit GmbH" in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

   Bad Hindelang, den ..... (Siegel)

   .....
   (1. Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel)

7. Ausfertigung
   Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung "Standortentwicklung Baumit GmbH", bestehend aus dem Textteil, der Satzung sowie den dazu gehörenden örtlichen Bauvorschriften (Seite X bis X), und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

   Bad Hindelang, den ..... (Siegel)

   .....
   (1. Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel)

8. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung "Standortentwicklung Baumit GmbH" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.

   Bad Hindelang, den ..... (Siegel)

   .....
   (1. Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel)

Übersichtslageplan M 1:25.000

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Projekt / Bauvorhaben:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung
"Standortentwicklung Baumit GmbH"
OT Vorderhindelang, Reckenberg-Liebenstein

Planbezeichnung: Vorentwurf Zeichnerischer Teil	Sitzungsdatum: 28.06.2023
Auftraggeber / Bauherr: Markt Bad Hindelang, Marktstraße 9, 87541 Bad Hindelang	Maßstab: 1:500
	Projekt Nr.: 6608
	Bearbeiter/in: Kr / kr
	Datum: 20.07.2023

LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 12, D - 87700 Memmingen, Fon: +49 (0)8331 4904-0, Fax: +49 (0)8331 4904-20
Dillguststraße 12, D - 86199 Augsburg, Fon: +49 (0)821 455459-0, Fax: +49 (0)821 455459-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

Urheberrechtlich geschützt!
© 2023 LARS consult GmbH

Koordinatensystem: ETRS89 UTM 32N | Plot erstellt am: 20.07.2023 | Blattgröße: 1.21m x 0.47m = 0.57 m2
Dateipfad: L:\6608 _Iung Baumit\05-Bebauungsplan\04-CAD\03-Vorentwurf\230720_6608_BP-V.dwg

Abwägung Stellungnahmen

Redaktionelle Änderungen – Umweltbericht / Satzung

Landratsamt Oberallgäu, Bauamt, Ortsplanung, Naturschutz | (Abwägung Seite 4 – 10)

- Hinweise zu den Abbildungen 6 und 9 des Umweltberichtes

Landratsamt Oberallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde | (Abwägung Seite 11 – 22)
Wasserwirtschaftsamt Kempten | (Abwägung Seite 42 – 49)

Punkt 3.4 „Altlasten, Untergrundverhältnisse und Grundwassersituation“

- „…Flächen des Betriebsgeländes ~~keine~~ teilweise schädliche~~n~~ Bodenverunreinigungen gemäß BBodSchV und Altlastenversordnung vorliegen.“

- Hinweis zur falschen Klassifizierung (DK III statt DK II gem. DepV)

Stellungnahmen
Kein Erfordernis zur Planänderung

Legende

Abgrenzung Geltungsbereich

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet (SO) gem. § 10 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GR = max. 994m² — Max. zulässige Grundfläche, hier: 994m²

WH = max. 13,8m +Solar — Max. zulässige Wandhöhe, hier: 13,8m +Solar

FOK = min. 779,9m ü.NHN — Max./min. zulässige OK-Fertigfußboden, hier: 779,9m ü.NHN

FH = max. 11,5m +Solar — Max. zulässige Firsthöhe, hier: 11,5m +Solar

TH = max. 8,5m +Solar — Max. zulässige Traufhöhe, hier: 8,5m +Solar

OK min. 780,85m ü.NHN — OK Deichkrone hier: 780,85m ü.NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Abgrenzung für Stellplätze und Zufahrten, privat

Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche, Asphalt

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Bereiche für Ein- und Ausfahrten

Grünflächen

Private Grünfläche

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung; Stellplatzdurchgrünung

Private Grünfläche; Rasenfläche

Private Grünfläche; Pflanzbeet

Private Grünfläche; artenreiche Extensivwiese

Zu pflanzender Baum, Lage variabel

Zu pflanzender Baum / Strauch auf Damm, Regelmäßig auf Stock setzen, Stammdurchmesser max. 15cm, Lage variabel

Zu pflanzendes Gehölz / Hecke, Lage variabel

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

A — Abgrenzung Ausgleichsfläche

CEF1 — CEF-Maßnahme

CEF-Maßnahme Ausweichquartier für Zauneidechse

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen

Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Örtliche Bauvorschriften

FD/PD — Zulässige Dachformen hier: Flachdach, Pultdach

W — Fläche für Werbeanlagen hier: Fahnen, Pylone

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Gebäude, Planung

Parkplatz, Planung

Treppe, Planung

Fahrradstellplatz, Planung

Stützmauer, Planung

Schranke, Planung

Bauverbotszone

Bestandsgebäude, Rückbau

Übergabestation, Bestand

Stützmauer, Bestand

Sichtdreieck

Flurgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)

17293 — Flurnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)

Bestandsgebäude

Fließgewässer, Bestand

Überflutungsfläche HQ Extrem

Überflutungsfläche HQ 100

Böschungslinie

Straßenlinie, Bestand

Baumbestand

Schutzgebiete

Biotop

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Marktgemeinde Bad Hindelang hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung "Standortentwicklung Baumit GmbH" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung "Standortentwicklung Baumit GmbH" in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Bad Hindelang, den ..... (Siegel)

.....
(1. Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel)

7. Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung "Standortentwicklung Baumit GmbH", bestehend aus dem Textteil, der Satzung sowie den dazu gehörenden örtlichen Bauvorschriften (Seite X bis X), und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

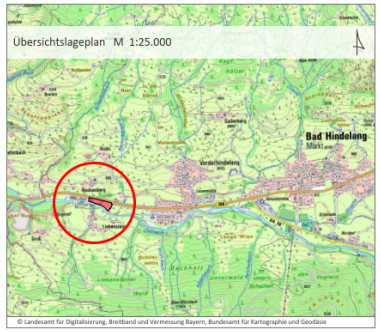
Bad Hindelang, den ..... (Siegel)

.....
(1. Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel)

8. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung "Standortentwicklung Baumit GmbH" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ mit Hinweis auf § 44 Abs. 3 und § 215 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde zu den üblichen Geschäftszeiten ausgelegt.

Bad Hindelang, den ..... (Siegel)

.....
(1. Bürgermeisterin Dr. Sabine Rödel)



Projekt / Bauvorhaben:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung
"Standortentwicklung Baumit GmbH"
OT Vorderhindelang, Reckenberg-Liebenstein

Planbezeichnung:
Vorentwurf
Zeichnerischer Teil

Sitzungsdatum:
28.06.2023

Auftraggeber / Bauherr:
Markt Bad Hindelang
Marktstraße 9
87541 Bad Hindelang

Maßstab:
1:500

Projekt Nr.: 6608
Bearbeiter/in: Kr / kr
Datum: 20.07.2023

LARS consult
LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 12, D - 87700 Memmingen, Fon: +49 (0)8331 4904-0, Fax: +49 (0)8331 4904-20
Dillguststraße 12, D - 86199 Augsburg, Fon: +49 (0)821 455459-0, Fax: +49 (0)821 455459-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

Urheberrechtlich geschützt!
© 2023 LARS consult GmbH

Koordinatensystem: ETRS89 UTM 32N
Plot erstellt am: 20.07.2023
Blattgröße: 1.21m x 0.47m = 0.57 m2
Dateipfad: L:\6608 _Iung Baumit\05-Bebauungsplan\04-CAD\03-Vorentwurf\230720_6608_BP-V.dwg

Abwägung Stellungnahmen

Weitere Stellungnahmen

Landratsamt Oberallgäu, Kreistiefbauverwaltung | (Abwägung Seite 23)

- Keine Berührungspunkte

Landratsamt Oberallgäu, Gesundheitsamt | (Abwägung Seite 24)

- Hinweis zur sichergestellten Trink- und Brauchwasserversorgung

Deutsche Telekom | (Abwägung Seite 25 – 26)

- Belange werden nicht berührt
- Bei Planänderungen erneut beteiligen

schwaben netz gmbh | (Abwägung Seite 34)

- Keine Einwände
- Hinweis auf Gasleitung in der Bundesstraße B 308
- Es ist kein Beschluss erforderlich

Abwägung Stellungnahmen

Weitere Stellungnahmen

Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben | (Abwägung Seite 35)

- Es sind keine Maßnahmen/Verfahren der Ländlichen Entwicklung betroffen
- Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich

Bayerisches Landesamt für Umwelt | (Abwägung Seite 36)

- Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt
- Verweis auf Stellungnahmen des Landratsamtes Oberallgäu und Wasserwirtschaftsamt Kempten

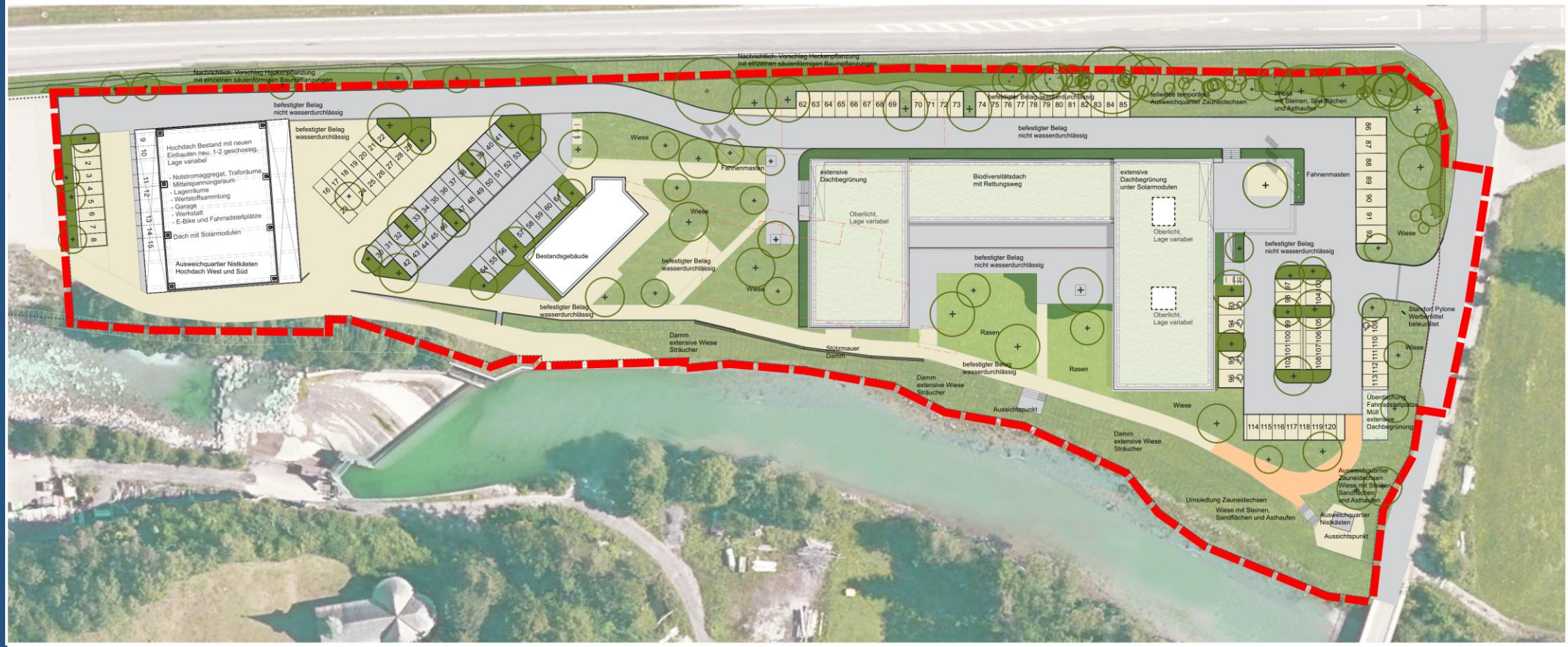
IHK Schwaben | (Abwägung Seite 38)

- Keine Bedenken

Vodafone Kabel Deutschland GmbH | (Abwägung Seite 41)

- Keine Einwände
- Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen
- Eine Neuverlegung ist derzeit nicht geplant

Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan

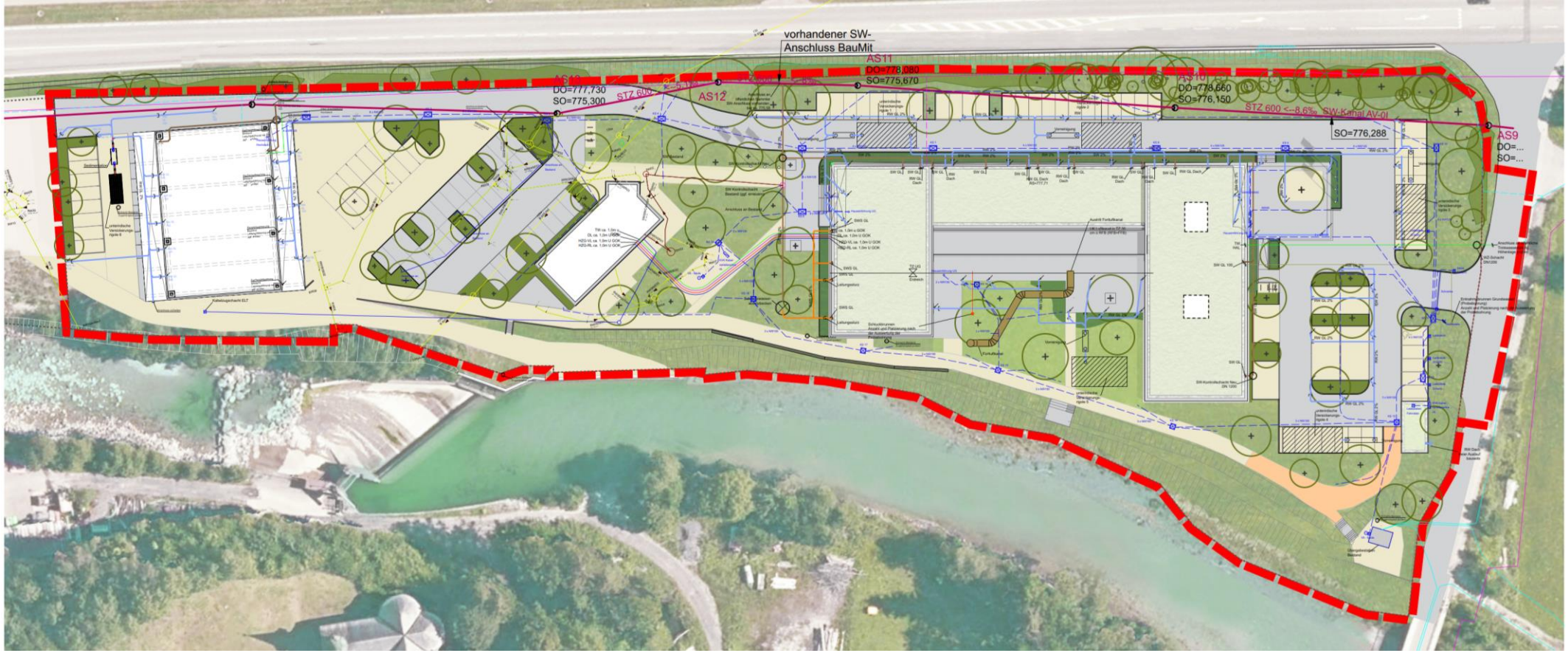


Legende

- befestigter Belag nicht wasserdurchlässig
- befestigter Belag wasserdurchlässig
- befestigter Belag: Wassergebundene Wegedecke, Schotterbelag oder Schotterrasen, Mischung verschiedener Beläge möglich
- Abbruch Bestands-gebäude
- Geltungsbereich
- Grundstücksgrenze
- Wiese
- Rasen
- intensive Pflanzflächen z.B. Sträucher, Stauden, Gräser
- extensive Pflanzflächen, z.B. Sträucher und Bodendecker, im Bereich der Stellplatzdurchgrünung Lage variabel
- Heckenpflanzung
- Baum Bestand
- Baum Neupflanzung Lage variabel

Planung:
realgrün Landschaftsarchitekten

Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan



HLS Planung

Legende Bestand

- Kaltwasser, PWC Bestand
- Schmutzwasser Bestand
- Regenwasser Bestand

HLS Planung

Legende Planung

- Heizung-Vorlauf, HVL
- Heizung-Rücklauf, HRL
- Kaltwasser, PWC
- SW-Grundleitung, SWG
- Regenwasser Grundleitung, RWG
- Technische Druckluft 5bar, TDL5
- Grundwasser Entnahme
- Grundwasser Rücklauf
- Außenluft, ODA
- Fortluft, EHA
- Nichttrinkwasser, NPWC
- Schmutzwasser Lüftung, SWE
- Schmutzwasser Sonder, SWS
- Schmutzwasser innerhalb Bodenplatte

Elektroplanung

LEGENDE

- EW Hindelang Mittelspannung Bestand
- EW Hindelang Mittelspannung Neu
- Telekom Bestand
- Telekom Neu
- Leerrohre Bestand
- Leerrohre, Anzahl und NW gem. Beschriftung. Ohne Beschriftung NW100

- KS — Kabelzugschacht ca. 1,5 m x 1 m x 1 m (B x L x T), tagwasserdichte Abdeckung
- KS — Kabelzugschacht ca. 1 m x 1 m x 1 m (B x L x T), tagwasserdichte Abdeckung
- 1 — VA - Säule 1 x CEE 16A/400V, 2 x Schuko 230V/16A, 1 x RCD 40/0,03A

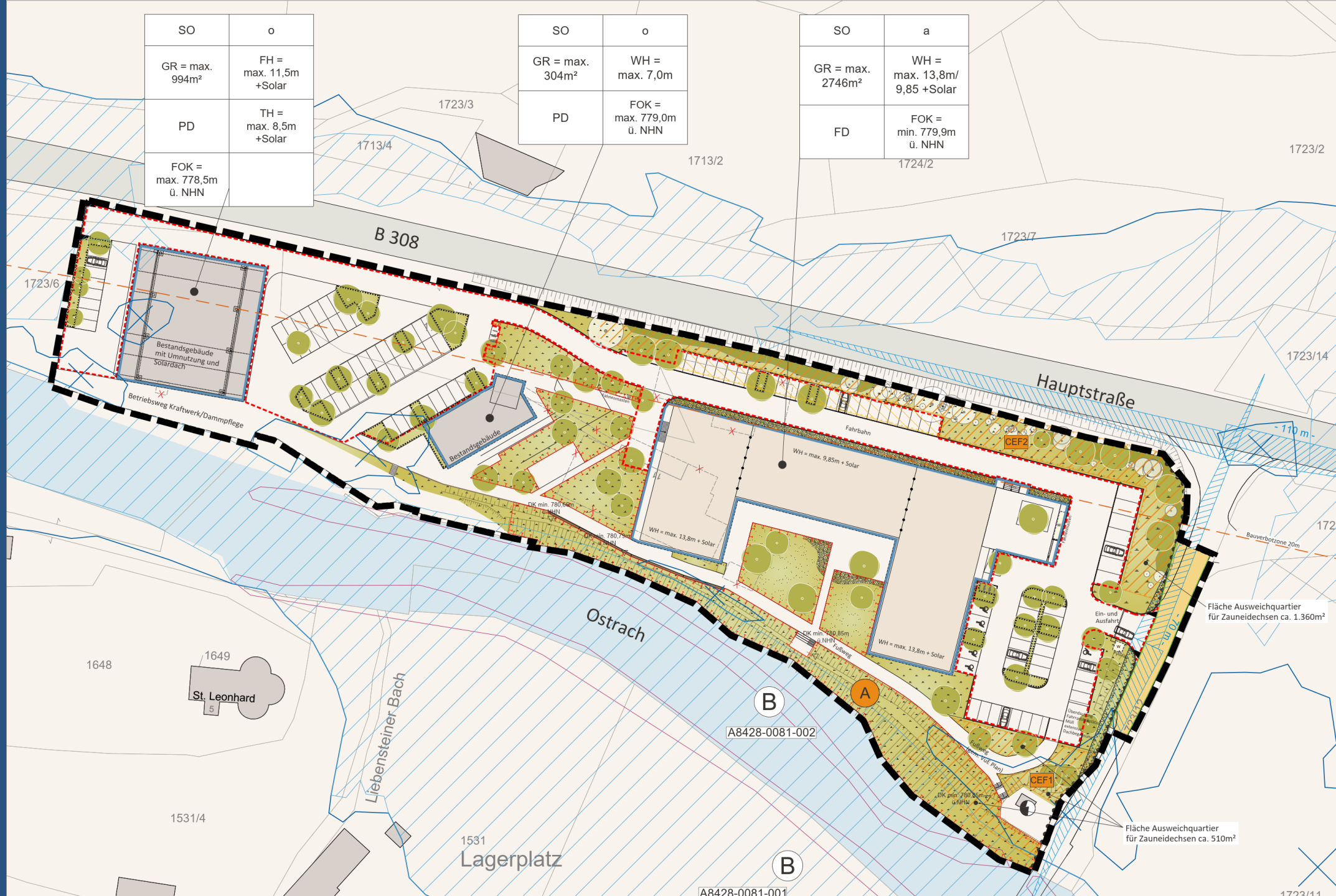
Planung:
realgrün Landschaftsarchitekten

Entwurf Bebauungsplan
Zeichnerischer Teil

SO	o
GR = max. 994m²	FH = max. 11,5m +Solar
PD	TH = max. 8,5m +Solar
FOK = max. 778,5m ü. NHN	

SO	o
GR = max. 304m²	WH = max. 7,0m
PD	FOK = max. 779,0m ü. NHN

SO	a
GR = max. 2746m²	WH = max. 13,8m/ 9,85 +Solar
FD	FOK = min. 779,9m ü. NHN



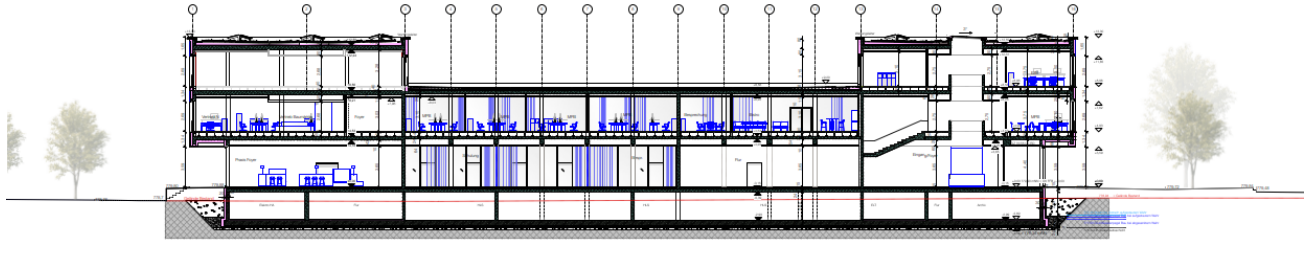
Planungsrechtliche Festsetzungen

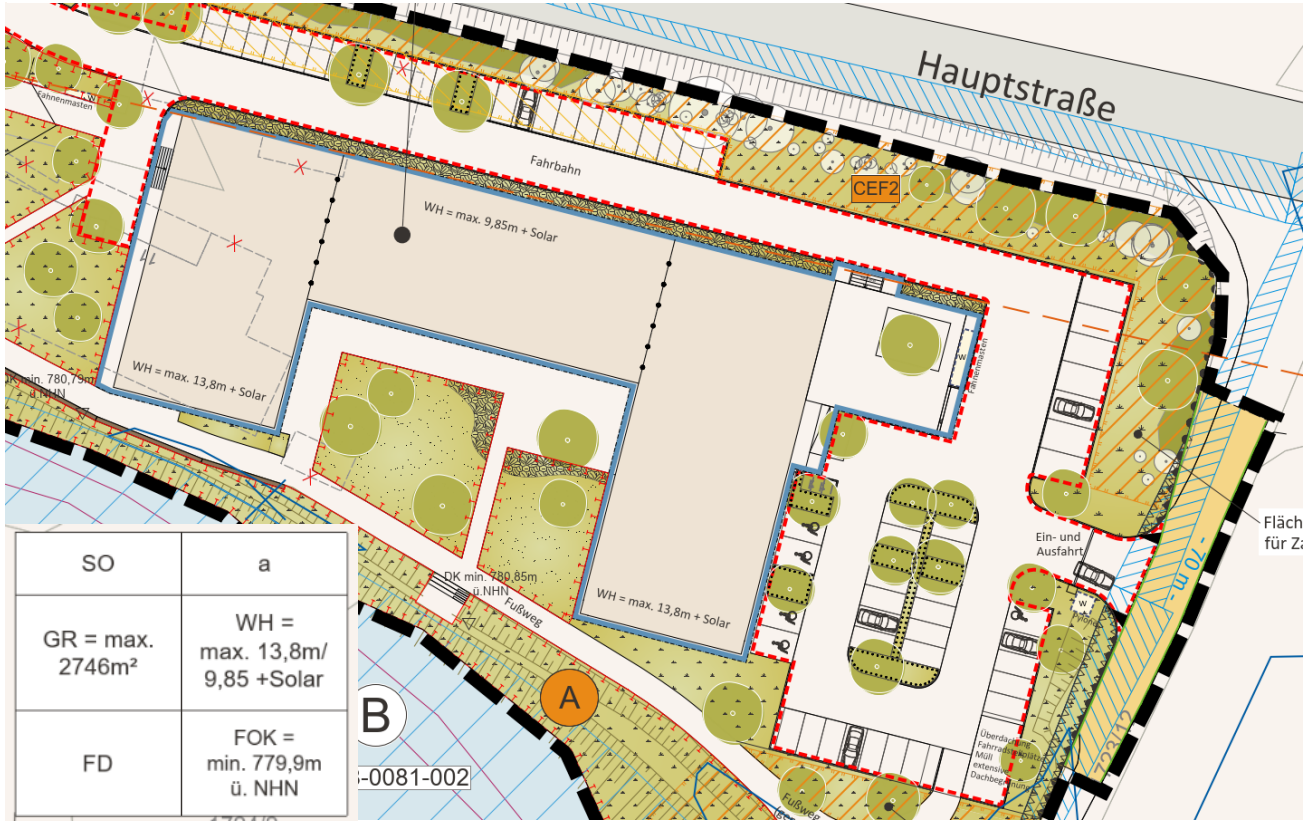
Art der baulichen Nutzung

SO	Sondergebiet (SO) gem. § 10 BauNVO t

Maß der baulichen Nutzung

GR = max. 994m²	Max. zulässige Grundfläche hier: 994m²
WH = max. 13,8m +Solar	Max. zulässige Wandhöhe, hier: 13,8m + Solar
FOK = min. 779,9m ü.NHN	Max./min. zulässige OK-Fertigfußboden hier: 779,9m ü NHN
FH = max. 11,5m +Solar	Max. zulässige Firsthöhe, hier: 11,5m + Solar
TH = max. 8,5m +Solar	Max. zulässige Traufhöhe, Hier: 8,5m + Solar
DK min. 780,85m ü.NHN	OK Deichkrone hier: 780,85m ü NHN





SO	a
GR = max. 2746m²	WH = max. 13,8m/ 9,85 +Solar
FD	FOK = min. 779,9m ü. NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise

	Baugrenze
	Abgrenzung für Stellplätze und Zufahrten, privat

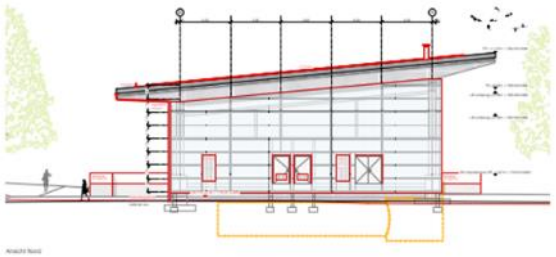
Örtliche Bauvorschriften

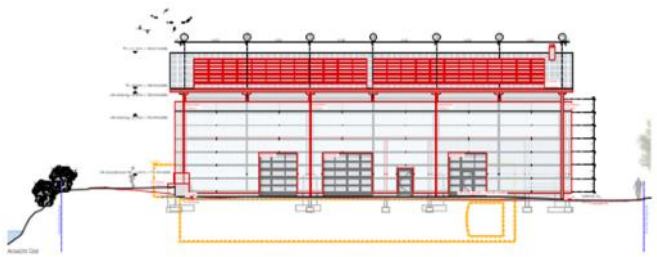
FD/PD	Zulässige Dachformen hier: Flachdach, Pultdach
W	Fläche für Werbeanlagen hier: Fahnen, Pylone

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

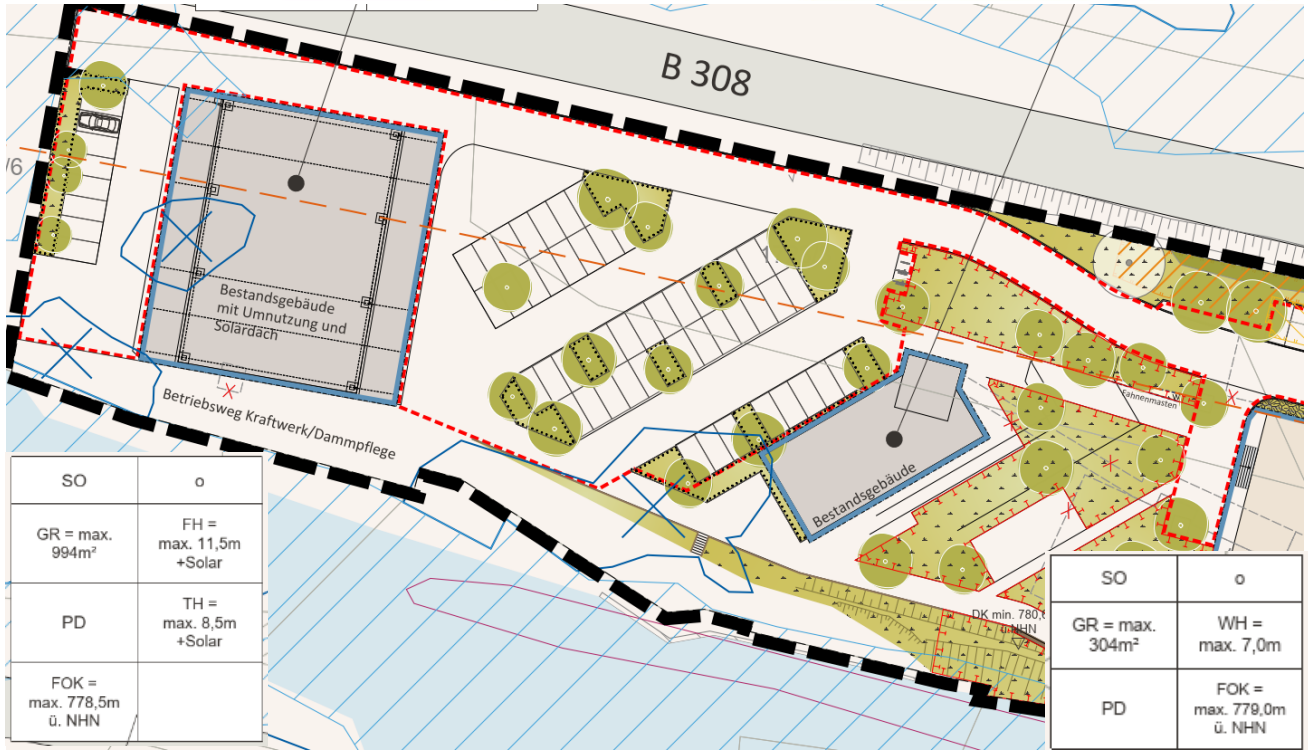
SO	Sondergebiet (SO) gem. § 10 BauNVO t





Maß der baulichen Nutzung

GR = max. 994m²	Max. zulässige Grundfläche hier: 994m²
WH = max. 13,8m +Solar	Max. zulässige Wandhöhe, hier: 13,8m + Solar
FOK = min. 779,9m ü.NHN	Max./min. zulässige OK-Fertigfußboden hier: 779,9m ü NHN
FH = max. 11,5m +Solar	Max. zulässige Firsthöhe, hier: 11,5m + Solar
TH = max. 8,5m +Solar	Max. zulässige Traufhöhe, Hier: 8,5m + Solar
DK min. 780,85m ü.NHN	OK Deichkrone hier: 780,85m ü NHN



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise

	Baugrenze
	Abgrenzung für Stellplätze und Zufahrten, privat

Örtliche Bauvorschriften

FD/PD	Zulässige Dachformen hier: Flachdach, Pultdach
W	Fläche für Werbeanlagen hier: Fahnen, Pylone

Planungsrechtliche Festsetzungen

Grünflächen

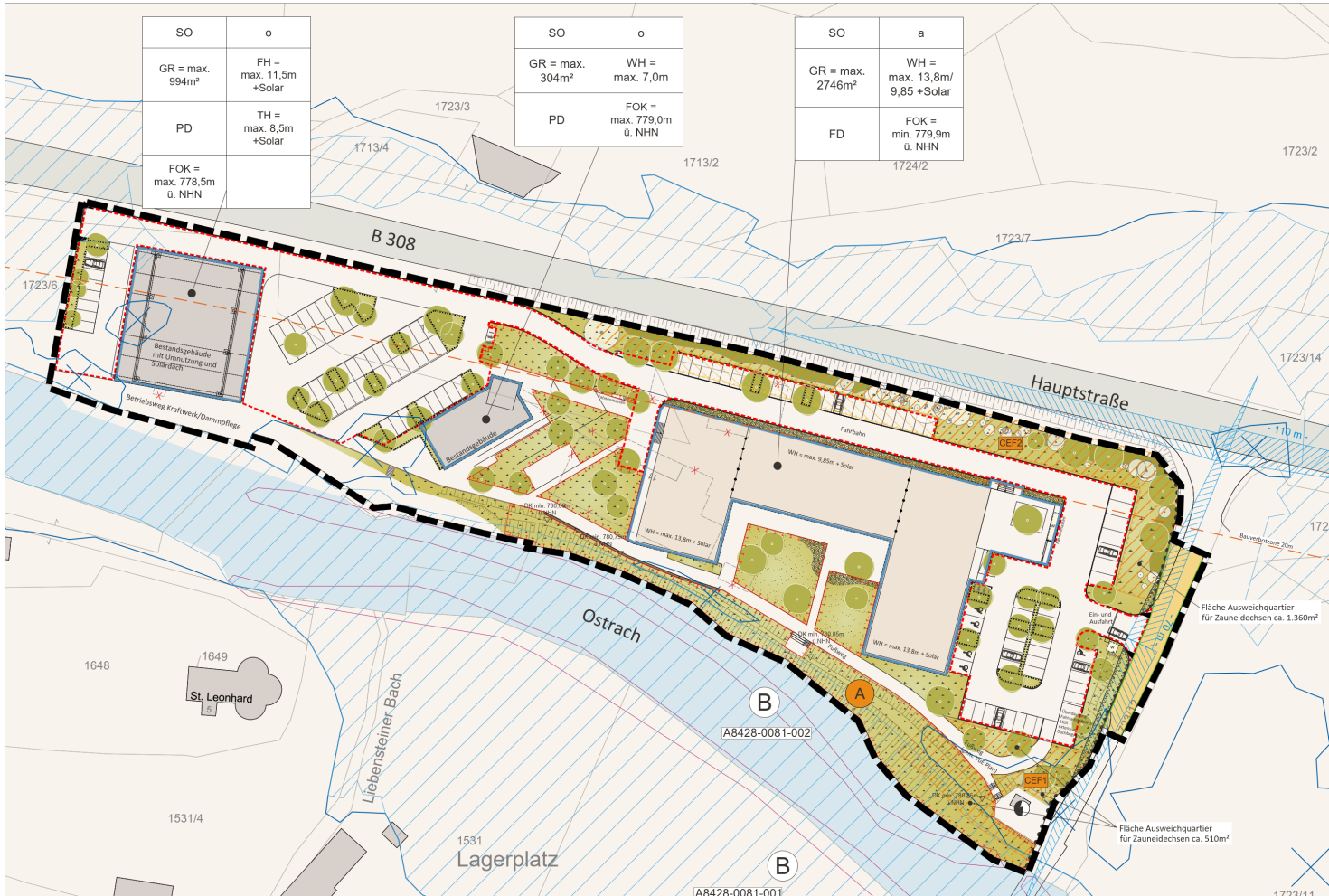
- Private Grünfläche
- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung; Stellplatzdurchgrünung, Lage variabel
- Private Grünfläche; Rasenfläche
- Private Grünfläche; Pflanzbeet
- Private Grünfläche; artenreiche Extensivwiese
- Zu pflanzender Baum, Lage variabel
- Zu pflanzendes Gehölz / Hecke, Lage variabel

Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsfläche, Asphalt
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
- Bereiche für Ein- und Ausfahrten

Sonstige Festsetzungen

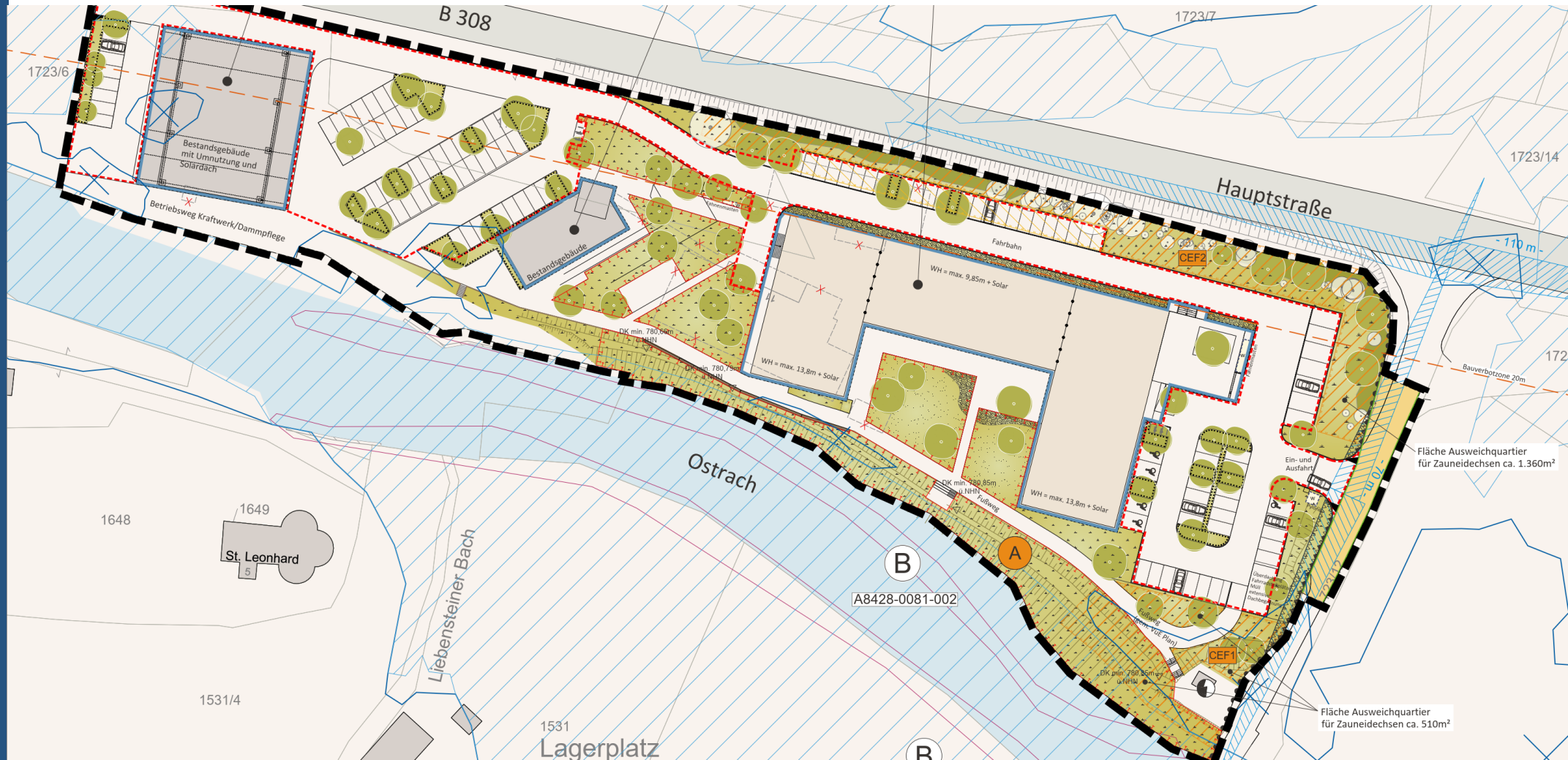
- Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
- Von Bebauung freizuhaltende Fläche



Örtliche Bauvorschriften

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

- A — Abgrenzung Ausgleichsfläche
- CEF1 — CEF-Maßnahme
- CEF-Maßnahme Ausweichquartier für Zauneidechse
- CEF-Maßnahme Ausweichquartier für Zauneidechse - temporär



Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag

a) Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung "Standortentwicklung Baumit GmbH" werden zur Kenntnis genommen und abgewogen. Die Abwägungs- und Beschlussempfehlungen zu den Stellungnahmen werden beschlossen.

b) Der Marktgemeinderat billigt den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung "Standortentwicklung Baumit GmbH" bestehend aus Planzeichnung, Satzung und Begründung inkl. Umweltbericht, gefertigt vom Büro LARS consult GmbH aus Memmingen in der Fassung vom 17.01.2024 und den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, gefertigt vom Büro realgrün Landschaftsarchitekten aus München in der Fassung vom 17.01.2024.
Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Zeitschiene / Zeitplan

28.06.2023

Aufstellungsbeschluss

28.06.2023

Billigung Vorentwurf + Beschluss Beteiligung

Förmliche Beteiligung Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
Förmliche Beteiligung Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB

Abwägung

17.01.2024

Billigung Entwurf + Beschluss förmliche Beteiligung

Förmliche Beteiligung Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB
Förmliche Beteiligung Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB

Abwägung

Februar – April 2024

Satzungsbeschluss / Bekanntmachung / Rechtskraft

LARS consult

www.lars-consult.de