



Gemeinde Ruderatshofen

Landkreis Ostallgäu

3. Änderung und räumliche Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbepark Am Fürgen", Immenhofen

Festsetzungen und Hinweise durch Text

Endgültige Planfassung

Stand: 02.04.2024

redaktionell angepasst am 01.10.2024

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

S A T Z U N G

der Gemeinde Ruderatshofen für die 3. Änderung und räumliche Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Gewerbepark Am Fürgen“, Immenhofen

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Ruderatshofen erlässt – aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) – **die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbepark Am Fürgen"** im Ortsteil Immenhofen als Satzung.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§1

Inhalt des Bebauungsplanes

- (1) Für den geänderten bzw. erweiterten Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „**Gewerbepark Am Fürgen**“ gilt die folgende, vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Bebauungsplanzeichnung (M 1:1.000) mit integrierter Grünordnungsplanung in der Fassung vom 02.04.2024, redaktionell angepasst am 01.10.2024, inkl. der folgenden 7 Anlagen (Anlage 1: Ausgleichsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Grundstück Fl.-Nr. 1371, Gemarkung Ruderatshofen vom 02.04.2024, redaktionell angepasst 25.06.2024; Anlage 2: Ausgleichsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Grundstücke Fl.-Nrn. 1372 und 1528, Gemarkung Ruderatshofen vom 02.04.2024, redaktionell angepasst 01.10.2024; Anlage 3: Ausgleichsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Grundstück Fl.-Nr. 1526, Gemarkung Ruderatshofen vom 02.04.2024, redaktionell angepasst 25.06.2024; Anlage 4: Ausgleichsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Grundstück Fl.-Nr. 818, Gemarkung Aitrang vom 02.04.2024, redaktionell angepasst 25.06.2024; Anlage 5: Ausgleichsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Grundstück Fl.-Nr. 814, Gemarkung Linden vom 02.04.2024, redaktionell angepasst 25.06.2024; Anlage 6: Ausgleichsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Grundstück Fl.-Nr. 703, Gemarkung Ruderatshofen vom 02.04.2024, redaktionell angepasst 01.10.2024, Anlage 7 Pflanzenliste Gehölze - mit Stand vom 02.04.2024, redaktionell angepasst 25.06.2024)

(2) Beigefügt sind:

- die Begründung mit Umweltbericht, in der Fassung vom 02.04.2024, redaktionell angepasst am 01.10.2024
Anlage 1 : Themenkarte: Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung vom 02.04.2024,
Anlage 2 : Schalltechnische Untersuchung: „Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Gewerbe-
park Am Fürgen“ in der Gemeinde Ruderatshofen - Ermittlung und Bewertung der schall-
technischen Belange“, Bericht Nr. LA22-154-G01-01, BEKON Lärmschutz & Akustik
GmbH, Stand = 17.08.2023
Anlage 3 : Geotechnischer Bericht, für das Bauvorhaben Fürgen Gewerbepark Neubau Straße,
Geotechnisches Büro Diplom-Geologe Udo Bosch, 16.12.2022
- Zusammenfassende Erklärung vom __.__.2024.

(3) Der Geltungsbereich für die Gewerbeentwicklung umfasst folgende Grundstücke (jew. Fl.-Nr. der Gmkg. Ruderatshofen): 1217/1, 1218, 1219, 1220 Teilfläche (TF), 1220/1 (TF), 1220/4 (TF), 1220/14 (TF), 1220/15 (TF), 1220/20 (TF). Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich von Naturhaushalt und Landschaftsbild werden folgende Grundstücke in Anspruch genommen: Fl.-Nrn. 703, 1371 (TF), 1372 (TF), 1526 (TF) und 1528 (TF) jeweils der Gemarkung Ruderatshofen, Fl.-Nr. 818 der Gemarkung Aitrang, Fl.-Nr. 814 der Gemarkung Linden (beide letztgenannten ebenfalls im Landkreis Ostallgäu gelegen).

§2

Art der baulichen Nutzung

(1) Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als :

Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art (außer bestimmte Einzelhandelsbetriebe), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für sportliche Zwecke (unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO und abweichend von § 8 BauNVO)
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Ausdrücklich nicht zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Ebenfalls nicht zulässig sind Beherbergungsbetriebe.

Im Gewerbegebiet nicht zulässig sind außerdem Anlagen zum Sammeln, Sortieren, Lagern und Verwerten von geruchsintensiven Stoffen oder Abfällen (wie Hausmüll und organische Abfälle) sowie von leicht entzündlichen und gefährlichen Industrieabfällen, soweit sie nicht im Gebiet selbst anfallen. Nicht zulässig sind damit auch Kompostieranlagen.

Abfälle dürfen grundsätzlich nur zwischengelagert und verwertet werden, soweit diese durch den eigenen Betriebsablauf anfallen. Die Annahme und entsprechende Lagerung sowie Verwertung externer Abfälle im Sinne einer Entsorgungsdienstleistung sind nicht zulässig.

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Verkaufsflächen mit einer Größe von maximal 300 m² sofern sie einem Handwerks- oder Produktionsbetrieb dienen und ihm unmittelbar zugeordnet sind.

§3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Im GE wird das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) sowie durch die maximale Wand- (WH) und Gesamthöhe (GH) bestimmt.
- (2) Die jeweils in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen der Wand- und Gesamthöhe gelten als Höchstgrenze. Überschreitungen der Grundflächenzahl in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.
- (3) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

§4

Bauweise und Höhenlage der baulichen Anlagen

- (1) Im Bebauungsplangebiet gilt die offene (o) Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO), wobei die Gebäude im Sinne einer Anpassung (a) auch eine Länge über 50 m aufweisen dürfen. Gebäude über 50 m Länge sind dann optisch mindestens durch eine Änderung der Fassadengestaltung (z. B. Farbe oder Material) oder durch Vor- oder Rücksprünge von mindestens 2 m jeweils über die gesamte Wandhöhe in einem Abstand oder Rhythmus von mindestens 30 m zu gliedern.
- (2) Die festgesetzten Gebäudehöhen werden durch die Oberkante Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe und die Oberkante der Dachhaut am First (Gesamthöhe) bzw. bei der traufseitigen Wandhöhe durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt. Bei einem Pultdach entspricht die angegebene Gesamthöhe der oberen / höheren Wandseite, die Wandhöhe entspricht der niederen (wassersammelnden) Wandseite. Bei Flachdächern ist die maximale Höhe der Wandhöhe gleichzusetzen. Bei Flachdächern mit Attika entspricht die maximale Wandhöhe der Oberkante Attika.
- (3) Für untergeordnete Nebengebäude wie Aufzugschacht, Siloanlage, Spänebunker, Schlauchturm, Aufbereitungsanlagen oder dergleichen gilt eine maximale Wandhöhe von 18,5 m sowie eine maximale Gesamthöhe von 21,0 m. Dies gilt auch, wenn die vorher genannten Gebäudeteile nicht im Hauptgebäude integriert sind. Diese Nebengebäude müssen dem Hauptgebäude in Größe und Gestaltung untergeordnet bleiben. Diese maximalen Werte von 18,5 m Wandhöhe und 21,0 m Gesamthöhe gelten auch für sämtliche technische Anlagen wie Antennen und Sendemasten (z. B. für Mobilfunk).
- (4) Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf in GE 3 (a+b) und GE 5 bezogen auf die Gebäudemitte maximal die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenwerte (aufgeteilt in drei verschiedenen Zonen) aufweisen. Ausgenommen davon sind Gebäudeteile mit notwendigen Rampen.
- (5) Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte oder Plandarstellungen mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind das bestehende Gelände und die geplante Geländeprofilierung darzustellen.

- (6) Der Anschluss an das Nachbargrundstück oder an öffentliche Flächen hat innerhalb eines Abstandes von einem Meter zur Grenze ohne Stützmauern und Erdwälle zu erfolgen.
- (7) Die natürliche Geländeoberfläche in GE 3 (a+b) und GE 5 ist soweit wie möglich in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten.
- (8) In GE 4 (a+b) soll die bestehende Geländeoberfläche um bis zu 0,5 m angehoben werden. Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen dürfen in diesem Bereich maximal 1 m über der neu angelegten Erschließungsstraße und bezogen auf die Gebäudemitte, zu liegen kommen.

§5

Stellplätze, Lagerflächen, Garagen sowie Verkehrs- und Erschließungsflächen

- (1) Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenze) errichtet werden. Feuerwehrumfahrten und sonstige Belagsflächen insbesondere, wenn diese nicht zu einer vollständigen Versiegelung führen, sind ausdrücklich auch außerhalb der Baugrenze möglich.
- (2) Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen und überdachte Stellplätze bei unmittelbarer Zufahrt von der Straße einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
- (3) Ein- und Ausfahrten sind pro Betrieb auf möglichst eine Stelle zu konzentrieren, und zwar mit max. 8.00 m Breite. Soweit bei größeren Grundstücken eine getrennte Ein- und Ausfahrt erforderlich wird, ist sie auf max. 5,00 m zu reduzieren.
- (4) Der Anteil an versiegelten Verkehrs- / Erschließungsflächen (z. B. intensiv genutzte Hofraum- und Lagerflächen sowie Zufahrtsbereiche) ist auf das jeweils funktional notwendige Ausmaß bzw. auf das aus betriebsorganisatorischen Gründen erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Im Bereich der ehemaligen Deponiefläche auf Fl.-Nr. 1217/1 kann davon abgewichen werden.
- (5) Lagerflächen und vergleichbare Flächen mit geringer Belastungsintensität (z. B. geringe Scherkräfte bei Befahrung bzw. anderweitiger Nutzung oder kein Austreten von schädlichen Stoffen etc. zu erwarten), sowie alle Pkw-Stellflächen sind mit nicht vollständig versiegelten Belägen zu versehen (z. B. wassergebundener Decke, Pflaster, etc. - keine Asphalt- oder Betonfläche). Dies gilt nicht bei höherer Belastungsintensität bzw. evtl. Grundwassergefährdung oder wenn die Betriebsabläufe eine kontrollierte Abführung des Oberflächenwassers erfordern. In diesem Fall ist das Oberflächenwasser zu sammeln bzw. kontrolliert abzuführen und grundwassergefährdende Stoffe abzuscheiden.
- (6) Reine Feuerwehrumfahrten dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind als Schotterrasen oder Rasenpflaster auszubilden.
- (7) Lagerplätze sind mit Hecken, bestehend aus Sträuchern I. und II. Ordnung, dicht einzupflanzen.
- (8) Die bestehende 20 kV Erdleitung soll soweit wie möglich in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden. Wo dies nicht möglich ist, haben die Grundeigentümer den Verlauf der Leitung zu dulden und den Bereich von einer Überbauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. In Abstimmung mit dem Netzbetreiber ist auch eine Verlegung der Leitungen möglich.

§6

Gestaltung der Gebäude und der Dachflächen

- (1) Als Deckungsmaterial / Dacheindeckung sind reflektierende, leuchtende und grellfarbige Materialien (Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bleiben davon unberührt) unzulässig. Die Dacheindeckung ist in einheitlichen, gleichartigen Materialien und dunklen, grauen, roten oder braunen Farbtönen auszuführen. Alternativ sind begrünte Dächer zulässig.
- (2) Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente (Glas als Baumaterial und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bleiben davon unberührt.), Baustoffe oder Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen unzulässig.
- (3) Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (im Sinne Art. 8 BayBO). Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie bewegliche Lichtwerbungen sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind auf die Fassadengestaltung abzustimmen. Die Größe darf insgesamt 20 % der jeweiligen Fassadenflächen nicht überschreiten.
- (4) Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb des GE 5 zulässig. Sie dürfen hierbei maximal eine Höhe von 15,00 m über der nächstgelegenen Fahrbahn-Oberkante und maximal eine Breite von 12,50 m erreichen. Je Gewerbebetrieb sind maximal zwei freistehende Werbeanlagen zulässig. (Hinweis: Gemäß StVO ist Werbung an freier Strecke verboten und damit jegliche Werbung mit Wirkung auf die B 12-Trasse und die dort passierenden Autos)
- (5) Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.
- (6) Unter Verweis auf die sogenannte Insektennovelle des BNatSchG mit entsprechenden Regelungen in § 41a (Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen) ist die Beleuchtung der Betriebsgelände und insbesondere von Gebäuden insektenfreundlich auszugestalten und auf das Notwendigste (Betriebszeiten, Notbeleuchtung) zu reduzieren.

§7

Behandlung von Niederschlagswasser

- (1) Im Bebauungsplangebiet ist auf der Fl.-Nr. 1218 das gesamte von privaten Grundstücken innerhalb von versiegelten Flächen (Dach- und Lagerflächen, Verkehrs und Erschließungsflächen) anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser über geeignete Sickeranlagen auf den privaten Flächen zu versickern. (Hinweis: Eine flächige Versickerung über die belebte Bodenzone ist nach Möglichkeit einer Rigolenversickerung etc. vorzuziehen).
- (2) Das auf Fl.-Nr. 1217/1 anfallende Oberflächenwasser ist aufgrund der vorhandenen Ablagerungen in diesem Bereich abzuleiten und an einer geeigneten Stelle außerhalb dieses Flurstückes zu versickern.

§8

Einfriedungen

- (1) Als Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen und unbebauten Grundstücken sind ausschließlich Zäune aus Metall oder Holz (bevorzugt aus Holz in senkrechten Latten mit Rundholzpfeosten) nicht höher als 2,00 m zulässig.

- (2) Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte zulässig.
Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm einhalten und dürfen nicht blickdicht ausgebildet sein.
- (3) Einfriedungen mit Stacheldraht und Mauern sind nicht zulässig.
- (4) Zaun-Eingangstüren und Einfahrtstore sind in ihrer Gesamtgestaltung mit- und aufeinander abzustimmen.

§9

Grünordnung und Bodenschutz

- (1) Auf den Flächen zur Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung mit Pflanzbindung ist die Pflanzung von ausschließlich standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen (Vorkommensgebiet 6.1) bindend vorgeschrieben. Dabei ist eine artenreiche Hecke aus überwiegend hochwüchsigen Sträuchern (vgl. Pflanzenliste in den Hinweisen) mit Strukturbildnern aus Bäumen der 1. und 2. Wuchsordnung, zu entwickeln. Dabei ist mindestens 1 Baum pro 10 lfm Eingrünung zu pflanzen. Die Mindestpflanzgröße beträgt hierbei: 2 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm.
Als flächiges Pflanzraster für die strauchartigen Gehölzpflanzungen (als Unterpflanzung der Bäume) wird ein Abstand von 1,5 m x 2,0 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt. Bei einer insgesamt 10 m breiten Eingrünung (privat), ist hierbei eine mindestens 4- Reihige Pflanzung vorzunehmen. Die Mindestpflanzgröße der Sträucher beträgt vStr. 60-100. Die Pflanzen sind dabei in Gruppen von je 3 - 5 Pflanzen gleicher Gattung und Art auszubringen.
Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich nachzupflanzen. Die Randbereiche der Hecke sind extensiv zu bewirtschaften. Eine Mahd der Randflächen hat jeweils in Teilabschnitten alle zwei bis drei Jahre zu erfolgen.
- (2) Entlang der Erschließungsstraße sind innerhalb eines Abstandes von 10 m parallel zur jeweiligen Fahrbahnkante insgesamt 15 Laubbäume zu pflanzen.
- (3) Die nicht überbauten Flächen des Baugebiets sind unter Hinweis auf Art. 5 BayBO mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.

§10

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

- (1) Zum Ausgleich der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 114.302 Wertpunkten (WP) (gemäß-BayKompV) erforderlich bzw. wird entsprechend festgesetzt (gemäß §§ 1, 1a und 9 BauGB i.V.m. §§ 13 - 15 BNatSchG sowie dem Art. 8 des BayNatSchG).
Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im entsprechenden Textteil der Begründung sowie der zugehörige Themenkarte wird verwiesen.
- (2) Dieser erforderliche, Ausgleichsbedarf wird gebietsextern auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 1371 (3.716 Wertpunkte = WP), 1372 (31.800 WP), 1528 (13.620 WP) sowie 1526 (34.323 WP) jeweils Gmkg. Ruderatshofen, der Fl.-Nr. 818 (18.904 WP) der Gemarkung Aitrang und Fl.-Nr. 814 (11.939 WP)

der Gemarkung Linden erbracht. Das naturschutzfachliche Konzept zu den Flächen kann den entsprechenden Anlagen 1, 2, 3, 4 und 5 „Ausgleichsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild Fl.-Nrn. 1371, bzw. 1372 und 1528 bzw. 1526 der Gemarkung Ruderatshofen sowie der Fl.-Nr. 818 Gemarkung und Gemeinde Aitrang und der Fl.-Nr. 814 der Gemarkung Linden in der Gemeinde Stöttwang“ entnommen werden.

- (3) Ein Teil der bestehenden Ausgleichsfläche mit einer Ausdehnung von 2.284 m², am bisherigen östlichen Rand des rechtsgültigen Bebauungsplanes wird mit der gegenständlichen Änderung überplant und muss entsprechend in gleicher Flächenausdehnung verlagert werden. Diese Verlagerung wird gebietsextern auf Fl.-Nr. 703 Gemarkung Ruderatshofen erbracht. (Gebietsabgrenzung gem. Planzeichnung – Anlage 6 zur Satzung)
- (4) Die nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG geschützten Gehölzbestände von 906 m² werden gebietsintern in einem Flächenverhältnis von 1 : 1 verlagert (vgl. Planzeichnung). Die Bepflanzung hat gemäß der Anlage 7 „Pflanzenliste Gehölze“ zu erfolgen.

§11

Schallschutz

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1, Abs. 4 Nr. 2

(1) Erweiterungsteil

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

GE tags LEK = 65 dB(A) nachts LEK = 50 dB(A) Flächengröße = 49.167 m²

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden. Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 20 dB(A) unterschreitet. Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

(2) Bestandsteil vor 3. Änderung

Flächenbezogener Schalleistungspegel

GE tags LWA/m² =60 dB(A) nachts LWA/m² 55 dB(A)

Bei der Berechnung der Immissionsrichtwertanteile aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind folgende Vorgaben zu beachten:

- schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche inkl. der privaten Grünflächen
- Schallausbreitungsrechnung: DIN ISO 9613-2 mit A-Summenpegeln, C_{met} = 0
- gedachtes ebenes Gelände, keine Abschirmungen auf dem Schallausbreitungsweg
- Schallquellenhöhe 2,0 m über dem gedachten ebenen Gelände

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

Die DIN 45961 Ausgabe 2006 kann nach Voranmeldung bei der Verwaltungsgemeinschaft Biessenhofen eingesehen werden.

§12

Inkrafttreten

- (1) Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

C) HINWEISE DURCH TEXT

1. Altlasten / Bodenschutz

Auf der Fl.-Nr. 1217/1 wurden nach einer dort vorgenommenen Kiesausbeute, die Grube wieder verfüllt. Bei dem Auffüllmaterial handelt es sich nicht nur um unbelastetes Bodenmaterial. Bei Erkundungen wurde z. B. auch Hausmüll und Brandschutt festgestellt. Eine daraus resultierende Belastung des Grundwassers konnte jedoch nicht festgestellt werden. Grundsätzlich hat in diesem Fall eine Versiegelung der Fläche dennoch auch einen positiven Effekt, indem eine Auswaschung möglicher, belastender Stoffe reduziert wird. Das Oberflächenwasser ist daher in diesem Fall auf der benachbarten unbelasteten Fläche zu versickern.

Bei den Bauarbeiten ist zu beachten, dass sämtlicher Aushub auch aus der Rekultivierungsschicht vor einer Abfuhr erprobt werden muss. Sollte der Deponiekörper selbst geöffnet werden (was grundsätzlich vermieden werden sollte), ist sämtlicher Aushub entsprechend zu entsorgen. Untersuchungen haben ergeben, dass die Rekultivierungsschicht ca. 1 m beträgt bzw. nach diesem einem Meter unterhalb des Geländes, der kritische Deponiekörper beginnt. Aufgrund dieser Problematik wird empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen.

Für alle anderen Flächen gilt: Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbau" und DIN 18300 "Erdarbeiten" und DIN 19731 zu beachten. Beispielhaft werden hier zwei wichtige Punkte aus o. g. Normen aufgeführt :

Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden.

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen. Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld, ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 6 und 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, sowie DepV).

Aufgrund der teilweise hohen Bodenwertigkeit am Standort wird dringend empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.

Bei der Zulieferung von Bodenmaterial soll Bodenmaterial i. S. d. §§ 7 und 8 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden und es sind die Anforderung der §§ 7 und 8 BBodSchV einzuhalten.

2. Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

Im Bereich der ehemaligen Deponiefläche muss der Bauherr eigene Erhebungen vornehmen und entsprechende technische Lösungen anwenden, insbesondere um die Standfestigkeit der zu errichtenden Bauwerke zu erreichen.

Von einer Bebaubarkeit des übrigen Plangeländes kann ausgegangen werden. Dennoch wird den Bauherren empfohlen, auch hier im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen auch hinsichtlich des Grundwassers bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen.

Aufschluss über den Grundwasserstand gibt der an das Planungsgebiet angrenzende Baggersee. Sein Wasserspiegel liegt ca. 5 bis 6 m unterhalb des angrenzenden Geländes.

Der Geltungsbereich befindet sich aktuell im schützenswerten Bereich, künftig vermutlich direkt angrenzend an ein Trinkwasservorranggebiet. Grundsätzlich dürfen Abgrabungen in Trinkwasservorranggebiete nur im

erforderlichen Maß durchgeführt werden, um die schützende Deckschicht über dem Grundwasser nicht übermäßig zu schmälern.

Tiefbaumaßnahmen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten.

Sollten bei den Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung eine geschlossene Bauwasserhaltung mittels Schlitz- oder Spundwänden, die bis in den Grundwasserstauer einbinden, vorzuziehen.

Alternativ ist das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten und unverschmutzten Wassers über eine geeignete Versickerungseinrichtung in das Grundwasser anzustreben.

Bauwasserhaltungen, bzw. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Bei Baumaßnahmen kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers oder von Oberflächengewässern durch die Baustelle selbst und die Baustelleneinrichtung kommen. Deshalb sind Gewässerschutzmaßnahmen (z. B. Uferabstände und Schutzvorkehrungen) im Rahmen der Baustelleneinrichtungsplanung notwendig.

Liegt die Baustelle wie hier in der Nähe von Gewässern so sind insbesondere Schutzmaßnahmen im Hinblick auf die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Für bestimmte Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind Verwaltungsverfahren zur Umsetzung der Anforderungen der Anlagenverordnung (AwSV) vorgesehen.

Diese sind zum einen die "Anzeige" der Errichtung und wesentlichen Änderung von prüfpflichtigen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zum anderen die wasserrechtliche "Eignungsfeststellung" für Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen vor Errichtung und wesentlicher Änderung sowie übergeordnete Verfahren (insbesondere Verfahren nach Immissionsschutzrecht).

Zuständig für den Vollzug der AwSV und damit Ansprechpartner für Fragen zu diesem Themenkomplex ist die Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft beim Landratsamt Ostallgäu.

Sofern also in den Gewerbebetrieben mit wassergefährdenden Stoffen (Treibstoffe, Öle, Lacke, Reinigungsmittel, etc.) umgegangen wird oder diese gelagert werden, sind entsprechende Angaben dazu in den jeweiligen Bauantragsunterlagen zu machen. Allgemeine Fragen zur Anlagenverordnung (AwSV) können an das Landratsamt gerichtet werden.

Es wird empfohlen, bei Neubauten alternative Energieträger (Grundwasserwärmepumpe, o. ä.) zu favorisieren und auf Brennstoffe fossiler Herkunft zu verzichten.

3. Schutz vor Wasserschäden:

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

- Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt.

- Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

- Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen wird empfohlen, einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden

4. Bestehende 20 kV Stromleitung

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Bei jeder Annäherung an diese Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

5. Immissionsschutz

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

6. Denkmalschutz

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

7. Brandschutz

Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen mindestens eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um:

- Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge und deren Kennzeichnung entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ in Bayern;
- Löschwasser-Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW; in Gewerbegebieten ist eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h), ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.
- Für einzelne Nutzungseinheiten, die laut Berechnung die o. g. benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge auf das jeweilige Objekt bezogen sicherzustellen.
- Auslegung des Hydrantenabstandes nach der „Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr; der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.
- Es wird empfohlen, Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.
- Auf das Merkblatt „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ wird verwiesen.

8. Artenschutz

Insekten- und Fledermausfreundliche Beleuchtung:

Auf den Entwurf des § 41a BNatSchG „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ und den Art. 11a BayNatSchG „Himmelstrahler und Beleuchtungsanlagen“ wird hingewiesen. Demnach sind Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen zu schützen und Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Es ist insekten- und fledermausfreundliches Licht zu verwenden. Dies bedeutet z. B. :

- Außenbeleuchtung ist auf ein Minimum zu reduzieren, Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmeldern an Stelle von Dauerbeleuchtung,
- geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch),
- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
- Leuchten mit geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d. h. Leuchten mit möglichst wenig blauen und ultravioletten Lichtanteilen; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs mit Farbtemperaturen von 1.800 bis maximal 3.000 K.
- vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,
- Leuchten / Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden,
- Abschirmung von Licht aus Innenräumen durch Rollläden, Rollos, Jalousien.

Weitere Informationen: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, September 2020

9. Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher im Bereich der Anlagen- / Plangebietseingrünung auf Privatgrund (bei allen Gehölzpflanzungen ist ausschließlich gebietsheimisches Pflanzmaterial zu verwenden):

Bäume 1. Wuchsordnung

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

Bäume 2. Wuchsordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Gehölze 3. Wuchsordnung / Sträucher

Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche, Hartriegel	Cornus mas, C. sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehendorn	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Rosen div. heimische Arten	Rosa spec. (heimische Arten)
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

10. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die

regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreise Ostallgäu zu überlassen.

Sämtliche im Plangebiet vorgehaltene Rest- und Biomüllbehälter sowie die Behälter für Altpapier und die Gelben Tonnen sind entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug erreichbaren Erschließungsstraße, d. h. entlang der Straße „Am Bahnhof“ oder dem Haldenweg zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Sperrmüll und Weißmöbel im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

11. Vermessungszeichen

Nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) muss jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Marktoberdorf (ADBV Marktoberdorf) beantragen.

12. Niederschlagswasserbehandlung

In diesem Zusammenhang wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENOW, das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen.

Sofern die Einleitungen nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Ostallgäu prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Ostallgäu dennoch folgenden Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche in m²

Die Einleitung in einen Vorfluter darf grundsätzlich nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Hierbei sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRENOW) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TRENOW nicht eingehalten werden, sind dem Landratsamt Ostallgäu für die Einleitung des Niederschlagswassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

13. Anschluss an die öffentliche Kanalisation

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

14. Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung). Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

VERFAHRENSVERMERKE

für die **dritte Änderung und räumliche Erweiterung des Bebauungsplanes** mit der Bezeichnung "**Gewerbepark Am Fürgen**" südlich von Immenhofen.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Ruderatshofen hat in seiner Sitzung am 27.09.2022 die Aufstellung zur 3. Änderung und räumlichen Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Am Fürgen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel und im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB), sowie der **TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Vorentwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 27.09.2022 vom 07.11.2022 bis einschließlich 06.12.2022 im Gemeindeamt Ruderatshofen + am Sitz der VG Biessenhofen in Biessenhofen zur Einsichtnahme vorgehalten.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat mit Sitzung vom 27.09.2022 gebilligte Vorentwurfsstand der Planung mit textlichen Festsetzungen und Begründung (jeweils Stand vom 27.09.2022) auf der gemeindlichen Website (www.Gemeinde-Ruderatshofen.de) eingestellt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung wurde mit Bekanntmachung vom 25.10.2022 hingewiesen.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 14.10.2022 bis 17.11.2022 durchgeführt.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB)

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes mit der Planzeichnung, dem Satzungstext und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 18.07.2023 fand vom 04.09.2023 bis 06.10.2023, durch Veröffentlichung im Internet sowie gleichzeitiger Auslegung im Gemeindeamt Ruderatshofen und im Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Biessenhofen in Biessenhofen, statt.

Auf die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung vom 24.08.2023 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 4a Abs. 3 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB)

ERNEUTE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4a Abs. 3 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf - 2 des Bebauungsplanes wurde mit der Planzeichnung, dem Satzungstext und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 02.04.2024 vom 22.04.2024 bis 24.05.2024 im Internet veröffentlicht und im Gemeindeamt Ruderatshofen und im Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Biessenhofen in Biessenhofen erneut öffentlich ausgelegt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 11.04.2024 hingewiesen.

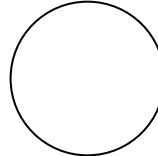
Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurden alle Träger Öffentlicher Belange, deren Fachbereiche inhaltlich berührt werden, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme – und dies voraussichtlich innerhalb eines verkürzt zulässigen Zeitraumes nach § 4a Abs. 3 BauGB gebeten.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Ruderatshofen hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2024 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Am Fürgen" mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" in der Fassung vom 02.04.2024, redaktionell ergänzt am 01.10.2024, als Satzung beschlossen.

Ruderatshofen, den

Gemeinde Ruderatshofen



.....

Johann Stich, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

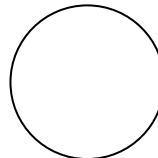
AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass der Bebauungsplan bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Seite 1 bis 17), der Planzeichnung und Begründung, jeweils in der Fassung vom 02.04.2024, redaktionell ergänzt am 01.10.2024 dem Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2024 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Ruderatshofen, den

Gemeinde Ruderatshofen



.....

Johann Stich, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

UNTERRICHTUNG DES LANDRATSAMTES

Da zur gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Am Fürgen" eine FNP-Änderung im Parallelverfahren erfolgte, ist dieser über die Unterrichtung des Landratsamtes Ostallgäu zum erfolgten Satzungsbeschluss sowie die Vorlage der notwendigen Planfassungen hinaus genehmigungsfrei.

RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __.__.2024.

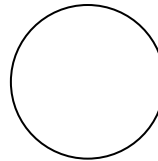
Hinweise:

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Außerdem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Ruderatshofen, den

Gemeinde Ruderatshofen



.....

Johann Stich, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdlA + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdlA + Stadtplaner

Monika Zeiler
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur bdlA