



Gemeinde Ruderatshofen
Landkreis Ostallgäu

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

Festsetzungen und Hinweise durch Text

Vorentwurf

Stand: 27.09.2022

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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), 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 § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) 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 Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374) – 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 27.09.2022 inkl. Anlage 1: Ausgleichsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Grundstück Fl.-Nr. 1371, Gemarkung Runderatshofen vom 27.09.2022, Anlage 2: Ausgleichsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Grundstück Fl.-Nr. 1372 und 1528, Gemarkung Runderatshofen vom 27.09.2022, Anlage 3: Ausgleichsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Grundstück Fl.-Nr. 1526, Gemarkung Runderatshofen vom 27.09.2022.

- (2) Beigefügt sind:

- die Begründung mit Umweltbericht, in der Fassung vom 27.09.2022,
 - Anlage 1: Themenkarte: Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung vom 27.09.2022,
 - Anlage 2: **Schalltechnische Untersuchung: „Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Gewerbepark Am Fürgen“ in der Gemeinde Ruderatshofen** - Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange“, **Bericht Nr. LA22-154-G01-01**, Dipl.-Ing. (FH) Johann Storr, 17.06.2022
- Zusammenfassende Erklärung vom __.__.20__.

- (3) Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke (jew. Fl.-Nr., Gmkg. Ruderatshofen): 1217/7, 1218, 1219, 1220 Teilfläche (TF), 1220/1 (TF), 1220/4 (TF), 1220/14 (TF), 1220/15 (TF), 1220/20 (TF). Für den Ausgleich von Naturhaushalt und Landschaftsbild werden folgende Grundstücke in Anspruch genommen: (jew. Fl.-Nr., Gmkg. Ruderatshofen) 1371 (TF), 1372 (TF), 1528 (TF) und 1526 (TF)

§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,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. In GE 4 (a+b): Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO sind (abweichend von § 8 BauNVO) in GE 3 (a+b) und GE 5 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur möglich, wenn diese für den Betriebsablauf nachweislich notwendig sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Im Gewerbegebiet nicht zulässig sind 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), sowie durch die maximale Wand- (WH) und Gesamthöhe (GH) bestimmt.
- (2) Die jeweils in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.
- (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. Sie sind dann optisch zu gliedern.
- (2) Die festgesetzten Gebäudehöhen werden durch die Oberkante des natürlichen Geländes 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 höchstens 0,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. 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) kann die bestehende Geländeoberfläche um bis zu 0,5 m angehoben werden. Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen dürfen dabei wiederum maximal 0,5 m über der neu geschaffenen Geländeoberfläche liegen.

§5

Stellplätze, Lagerflächen, Garagen sowie Verkehrs- und Erschließungsflächen

- (1) Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenze) errichtet werden.
- (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.
- (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.

§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.
- (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 auf der Fl.-Nr. 1218 ist das gesamte von privaten Grundstücken innerhalb von versiegelten Flächen (Dach- und Lagerflächen, Verkehrs und Erschließungsflächen) anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser über geeignete Sickeranlagen auf den privaten Grundstücken möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. Nur in begründeten Ausnahmefällen (Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) kann auch eine punktuelle Versickerung (z. B. über Sickerschächte) erfolgen.
- (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 entsprechend über die belebte Bodenzone 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 Rundholzpfosten) nicht höher als 2,00 m zulässig.
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 10 cm einhalten und dürfen nicht blickdicht sein.
- (2) Einfriedungen mit Stacheldraht und Mauern sind nicht zulässig.
- (3) Zaun-Eingangstüren und Einfahrtstore sind in ihrer Gesamtgestaltung mit- und aufeinander abzustimmen.

§9

Grünordnung und Bodenschutz

- (1) Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen zur Anlagen- bzw. Baugebieteingrünung 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 20 m breiten Eingrünung (privat + öffentlich), ist hierbei eine mindestens 8- 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) 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 Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarf von 86.450 Wertpunkten (WP) (gem. 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 zum einen intern (25.977 WP gem BayKompV) und extern auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern 1371 (4.645 WP), 1372 (31.555 WP, 1528 (10.570 WP) sowie 1526 (13.703 WP) (jeweils Gmkg. Ruderatshofen) erbracht. Das naturschutzfachliche Konzept zu den Flächen kann den entsprechenden Anlagen 1,2 und 3 „Ausgleichsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild Fl.-Nr. 1371, bzw. 1372 und 1528 bzw. 1526, Gmkg. Ruderatshofen“ 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 an den neuen Rand des Geltungsbereiches in gleicher Flächenausdehnung verlagert werden (vgl. Planzeichnung).
- (4) Die nach Art. 16 BayNatSchG geschützten Gehölzbestände von 928 m² werden gebietsintern in einem Flächenverhältnis von 1:1 verlagert (vgl. Planzeichnung).

§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 "Geräuschkontingentierung" 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 = 44.291 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) Bestandteil vor 3. Änderung

Flächenbezogener Schallleistungspegel

GE tags $L_{WA}/m^2 = 60$ dB(A) nachts $L_{WA}/m^2 = 55$ dB(A)

Bei der Berechnung der Immissionsrichtwertanteile aus den flächenbezogenen Schallleistungspegeln 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.

§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.

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" zu beachten.

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. 5-6 m unterhalb des angrenzenden Geländes.

3. 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.

4. 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.

5. 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.**

6. 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 auf ein Minimum reduzieren, Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmelder anstatt 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

7. 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
Schlehdorn	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

8. 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 Weißmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

9. 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 Memmingen (ADBv Memmingen) beantragen.

10. 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 **TRENGW, 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“ (TREN OG) zu beachten.** Sofern die Anforderungen der TREN OG 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.

11. 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.

12. 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 xx.yy.2022 vom zz.vv.2022 bis xx.yy.2022 im Gemeindeamt Ruderatshofen + am Sitz der VG Biessenhofen in Biessenhofen zur Einsichtnahme vorgehalten.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat mit Sitzung vom xx.yy.2022 gebilligte Vorentwurfsstand der Planung mit textlichen Festsetzungen und Begründung (jeweils Stand vom xx.yy.2022) auf der gemeindlichen Website (www.Gemeinde-Ruderatshofen.de) eingestellt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung wurde mit Bekanntmachung vom vv.xx.2022 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB) BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom xx.yy.2022 vom __.__.2022 bis __.__.2022 im Gemeindeamt Ruderatshofen und im Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Biessenhofen in Biessenhofen öffentlich ausgelegt.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat mit Sitzung vom xx.yy.2022 gebilligte Entwurfsplan mit Satzung und Begründung (Stand vom xx.yy.2022) auf der gemeindlichen Website (www.Gemeinde-Ruderatshofen.de) eingestellt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom __.__.2022 hingewiesen.

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

SATZUNGSBESCHLUSS

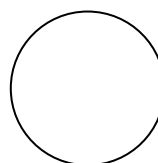
Die Gemeinde Ruderatshofen hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2023 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Am Fürgen" mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" in der Fassung vom __.__.2022, redaktionell ergänzt am __.__.2023, als Satzung beschlossen.

Ruderatshofen, den

Gemeinde Ruderatshofen

.....

Johann Stich, 1. Bürgermeister (Unterschrift)



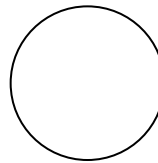
AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass der Bebauungsplan bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Seite 1 bis ___), der Planzeichnung und Begründung, jeweils in der Fassung vom __.__.2022, redaktionell ergänzt am __.__.2023 dem Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2023 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Ruderatshofen, den

Gemeinde Ruderatshofen



.....

Johann Stich, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

UNTERRICHTUNG DES LANDRATSAMTES

Da die gegenständliche 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark Am Fürgen" eine FNP-Änderung im Parallelverfahren erfolgte, ist dieser über die Unterrichtung des Landratsamtes Unterallgäu 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 __.__.2023.

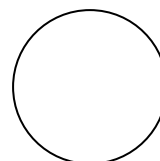
Hinweise:

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