Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

Büro Sieber
Originalfassung

www.stadtplanung-sieber.de



Fassung vom 10.03.2008

Gemeinde Sigmarszell

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hirscher"

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
1.4	**Bayerische Bauordnung**	(BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. 2007 S. 958)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2 Planungsrechtliche Festsetzungen (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

2.1 Elektroinstallations-Betrieb

"Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung" (siehe Planzeichnung); der gekennzeichnete Bereich dient grundsätzlich der Unterbringung eines Elektroinstallations-Betriebes

Zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen eines Elektroinstallations-Betriebes, welche die Orientierungswerte von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) an den nächstgelegenen Einwirkorten (z.B. Fl.-Nrn. 291/3, 292) nicht überschreiten
- Räume für die Verwaltung und Sozialräume für die Angestellten (Aufenthaltsraum, Dusche etc.) des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Elektroinstallations-Betriebes
- Ausstellungs- und Verkaufsräume für den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Elektroinstallations-Betrieb
- Lagerflächen im Freien für den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Elektroinstallations-Betrieb
- Garagen und Stellplätze für Fahrzeuge des Elektroinstallations-Betriebes
- eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist
- der Betrieb des Elektroinstallations-Betriebes innerhalb des Tageszeitraumes (6.00 Uhr-22.00 Uhr)
- die Durchführung von lärmintensiven Tätigkeiten (z.B. Klopfen, Hämmern) oder der Betrieb von lärmintensiven Maschinen (z.B. Winkelschleifer, Kompressoren) nur innerhalb des Werkstattgebäudes

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2.2	GRZ	**Grundflächenzahl** als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)
2.3	WH .... m ü. NN	**Maximale traufseitige Wandhöhe über NN**; der Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten. Sofern zulässige Widerkehre, Zwerchgiebel oder Dachaufbauten im Bereich des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachhaut liegen, ist die Verbindungs-Linie zwischen den nächst gelegenen entsprechenden Schnittpunkten außerhalb solcher Bauteile maßgeblich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)
2.4	FH .... m ü. NN	**Firsthöhe über NN** als Höchstmaß; die Firsthöhe von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)
2.5	**Höhe von Werbeanlagen**	Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte mittlere traufseitige Wandhöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind 3 Fahnenmasten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
2.6	o	**Offene Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2.7 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen**

Die gemäß §14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für folgende Nebenanlagen wird die Zulässigkeit im Besonderen bestimmt:

- Nebengebäude (keine Garagen): max. 50 m^3 Brutto-Rauminhalt (außen), max. 16,00 m^2 Grundfläche und max. 3,25 m Gesamthöhe (höchste Stelle gegenüber dem natürlichen Gelände); die Summe der Brutto-Rauminhalte dieser Nebengebäude je Grundstück darf 75 m^3 pro Grundstück nicht überschreiten;
- nicht überdachte Wasserbecken: max. Größe 5 % der Grundstücksfläche (im Sinne des §19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze
- thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen: max. Summe der nutzbaren Fläche (senkrechte Projektion auf die jeweilige Anlage) 3 % der jeweiligen Grundstücksfläche (im Sinne des §19 Abs. 3 BauNVO); zulässig nur in einem Bereich mit mindestens 3,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze; die Anlagen sind auch in Verbindung mit einem Nebengebäude zulässig

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§12, 14 u. 23 BauNVO)

2.8 

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig.

(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.9

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.10

Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Regenwasser-Leitung der Gemeinde Sigmarszell.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV)

2.11 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

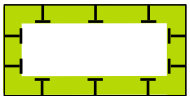
Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.12 

Private **Grünfläche** ohne bauliche Anlagen oder Einrichtungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.13 

Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme**;

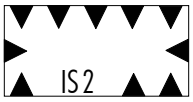
Es ist ein Feldgehölz zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.14 

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt: Die Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) der zulässigen Betriebsleiterwohnung sind so zu platzieren, dass ein Mindestabstand von 20,00 m zur östlichen Grenze des Grundstückes Fl.-Nr. 291 gewährleistet ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

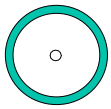
2.15 

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt: Die Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) der zulässigen Betriebsleiterwohnung sind so zu platzieren, dass ein Mindestabstand von 26,00 m

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

zur Straßenmitte der Kreis-Straße Li 2 gewährleistet ist.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.16 

Zu pflanzender Baum; variabler Standort; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Grundstücken" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.17 **Pflanzungen in den privaten Grundstücken**

Pflanzungen:

- Pro 600 m^2 (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind zulässig (z.B Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20. 12. 1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, geändert am 27. 10. 1999, BGBI. I, S. 2070) genannten.

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume

Apfelhochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula spec.
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Walnussbaum	Juglans regia
Stiel-Eiche	Quercus robur

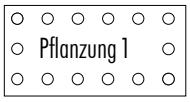
Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Sal-Weide	Salix caprea
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Efeu	Hedera helix
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Stachelbeere	Ribes grossularia
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.18 

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 1 als freiwachsende, 2-reihige Hecke.

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Grundstücken" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.19 

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 2 als freiwachsende, 3-reihige Hecke.

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Grundstücken" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2.20 

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 3 als Feldgehölz mit 30 % Baumanteil.

Aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Grundstücken" sind die Sträucher zu verwenden. Zusätzlich hierzu sind folgende Gehölze zu verwenden:

Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucupaira
Speierling	Sorbus domestica

Sträucher

Berberzitze	Berberis vulgaris
Wildrosen	Rosa spec.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.21 

Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO, Nr. 15.14. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.22 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungslanes "Hirscher" der Gemeinde Sigmarszell

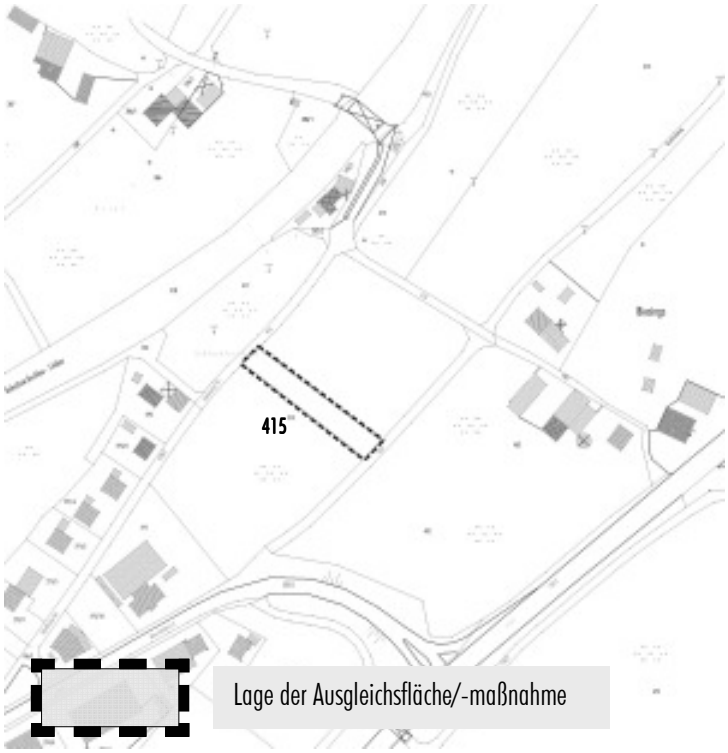
(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hirscher" wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 415 (Teilfläche) der Gemarkung Schlachters, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1a Satz BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).



Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

4.1 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 u. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).

4.2 Dachformen

Alle festgesetzten Dachformen gelten für Dächer von Hauptgebäuden und von Garagen.

Neben den jeweils festgesetzten Dachformen sind für deutlich untergeordnete Bauteile (z.B. Gaupen, Eingangsüberdachungen etc.) sowie für Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen etc.) andere Dachformen zulässig.

Bei Widerkehren, Zwerchgiebeln und Dachgaupen sind als Dachform nur Satteldächer (z.B. stehende Gaupen, Spitzgaupen) bzw. Schleppgaupen zulässig.

Für offene Garagen (im Sinne des § 1 Abs. 2 GaStellV; d.h. so genannte Carports) sind darüber hinaus Flachdächer (bis max. 5° Dachneigung) oder Pultdächer zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.3 SD

Dachform **Satteldach** mit folgenden Maßgaben:

- Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dach-Ebenen (höhenmäßig versetzter First) sind zulässig; sie werden auf max. 1,25 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.
- Bei Anbauten an das Hauptgebäude können geneigte Dach-Ebenen von den darüber liegenden Dach-Ebenen abgesetzt werden, sofern sie mit ihrer höchsten Seite vollständig mit der Fassade des Hauptgebäudes verschneiden ("angepultetes Dach"); die Grundfläche eines einzelnen Anbaus darf 50 m^2 und die Summe dieser Anbauten für ein Haus max. 25% der gesamten Grundfläche des Hauses nicht überschreiten.
- Geneigte Dachebenen quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Firstlinie schneiden (Krüppelwalm) sind unzulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)

4.4 DN ....-....°

Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes und für Widerkehre und Zwerchgiebel ab 5,00 m Breite (Außenkante Außenwand) sowie für geneigte Dächer von Garagen. Die Dachneigung von Widerkehren muss mit der des zugehörigen Hauptgebäudes identisch sein.

Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind parallel zur Dachfläche, auf der sie befestigt werden auszuführen.

Die Dach-Ebenen der jeweiligen Baukörper von Hauptgebäuden sind in der gleichen Dachneigung auszuführen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)

4.5 **Mindest-Dachüberstand**

Der Mindest-Dachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt

- an allen Ortgangseiten (Giebel): 0,50 m
- an allen Traufseiten gem. nachfolgender Tabelle:

Dachneigung	Dachüberstand mind.
kleiner 30°	0,50 m
größer 30°	0,40 m

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.6 **Farben**

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig. Unabhängig hiervon sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnen-Energie (Sonnen-Kollektoren, Fotovoltaik-Anlagen) zulässig.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 15 m^2 Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Beleuchtung der Außen-Werbeanlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1 Nr. ....;....m^2 **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung);

5.2 Anordnung des Wohngebäudes auf Grundstück Fl.-Nr. 415

Dem Vorhabenträger wird aus städtebaulicher sowie aus immissions- und naturschutzfachlicher Sicht empfohlen die Wohnung im Osten des Baufeldes zu errichten.

5.3 Zufahrt zum Grundstück Fl.-Nr. 415

Die Zufahrt zum Grundstück Fl.-Nr. 415 ist mit dem staatlichen Bauamt Kempten abzustimmen.

5.4 Freiflächengestaltungsplan

Dem Bauantrag der Fa. Hirscher ist ein Freiflächen-Gestaltungsplan beizufügen.

5.5 Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser, das über die Dachflächen anfällt, soll so weit wie dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund versickert werden. Die Ableitung in das Kanalnetz soll auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Hierbei sollte die Überprüfung der Kanalkapazität erfolgen, um einer Überlastung vorzubeugen. Die Einleitung in ein Oberflächengewässer hat gem. dem Regelwerk M153 zu erfolgen und ggf. ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren beim Landratsamt Lindau zu beantragen. Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung), sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5.6 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. 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 und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5.7 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit) können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Sigmarszell noch das Planungsbüro übernehmen hierfür die Gewähr.

5.8 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

6 Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. 2007 S. 958), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Sigmarszell den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hirscher" in öffentlicher Sitzung am 15.04.2008 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hirscher" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 10.03.2008.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf der Fl.-Nr. 415 (Teilfläche) der Gemarkung Schlachters.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hirscher" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 10.03.2008 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 24.09.2007. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hirscher" wird die Begründung vom 10.03.2008 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

§4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hirscher" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Sigmarszell, den .....

.....
(W. Matzner, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7 Begründung – Zusammenfassung, Lage des Planungs- und Änderungsbereiches

7.1 Zusammenfassung

7.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich unter dem Kapitel "Begründung-Umweltbericht/Einleitung/Kurzdarstellung des Inhalts".

7.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungs- und Änderungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen

7.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nordöstlichen Ortseingang des Ortsteils Schlachters der Gemeinde Sigmarszell.

7.2.2 Der Geltungsbereich beinhaltet diejenigen Flächen, welche für die Ansiedelung der Fa. Hirscher erforderlich sind. Darüber hinaus wird der Bereich zwischen der Wohnbebauung entlang der "Heimholzer Straße" und dem geplanten Betriebsgelände der Fa. Hirscher als Grünfläche in den Bebauungsplan einbezogen. Der Geltungsbereich erstreckt sich über eine Teilfläche der Fl.-Nr. 415.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8 Begründung – städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil

8.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

8.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden geprägt von der westallgäuer Hügel-Landschaft.

8.1.2 Im Südosten des Planungsgebietes sind 2/3 der überplanten Flächen nahezu eben. Nach Nordwesten hin steigt das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches deutlich an. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Westen sind unproblematisch.

8.2 Übergeordnete Planungen

8.2.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- A I 1.1 — In Teilräumen vorhandene lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie infrastrukturelle Engpässe sollen im Hinblick auf die Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. Dabei soll der ländliche Raum, insbesondere die ländlichen Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, bevorzugt entwickelt werden.
- A I 1.3/ Strukturkarte — Festlegung als Gebietskategorie "allgemeiner ländlicher Raum"
- A I 2.1 — Die Belange der Ökologie, der Ökonomie sowie des Sozialwesens und der Kultur sollen miteinander vernetzt sowie bei Entscheidungen zur Raumnutzung gleichrangig eingestellt und ihre Wechselwirkungen beachtet werden. […] Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen der Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- A I 2.4 — Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.
- A II 3/ Strukturkarte — Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer ge-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

ordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung [...] beitragen.

– B I 1.2.2 Als Träger der natürlichen Bodenfunktionen sowie als Archive der Natur- und Kulturgeschichte (Geotope) sollen die Böden gesichert und – wo erforderlich – wieder hergestellt werden. Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung, sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden. Soweit möglich und zumutbar soll der Boden entsiegelt und regeneriert werden.

– B II 1.1.3.1 Handwerkliche Wirtschaftsstrukturen sollen erhalten und neue Handwerksbetriebe sollen angesiedelt werden. Eine ausgewogene Verteilung nach Branchen und Betriebsgrößen soll gewährleistet sein.

– B II 2.1 Der Bestand einer breiten Schicht leistungsfähiger kleiner und mittlerer Unternehmen sowie der freien Berufe soll gesichert werden. Unternehmensgründungen, Unternehmensnachfolge und Kooperationen sollen erleichtert werden.

– B II 4.1 In allen Landesteilen soll auf die Schaffung qualifizierter Dauerarbeits- und Ausbildungsplätze hingewirkt werden. Der Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen kommt bei Planungs- und Ansiedlungsentscheidungen in allen Landesteilen ein besonders hoher Stellenwert zu.

– B IV 2.1 Eine flächendeckende, vielfältige, nachhaltige Landwirtschaft soll erhalten werden, die die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens, den Schutz der natürlichen Ressourcen und die Erzeugung hochwertiger, gesundheitlich einwandfreier landwirtschaftlicher Produkte dauerhaft gewährleistet.

– B VI 1.1 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig – die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und – flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

– B VI 3 Die Städte und Dörfer, vor allem die Innenstädte und Ortszentren, sollen als Träger teilräumlicher Entwicklungen auf der Grundlage ganzheitlicher Konzepte in ihrer Funktion, Struktur und unverwechselbaren Gestalt erhalten, erneuert und weiter entwickelt werden.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8.2.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

– A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

– A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.

– A III 1 Bestimmung der Gemeinde: bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum

– B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

– B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

– B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

– B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

8.2.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

8.2.4 Die Gemeinde Sigmarszell verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit der Bekanntmachung vom 10.03.2000). Die überplanten Flächen werden hierin als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB nur für Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB maßgeblich. Der Nutzungszweck "Elektroinstallations-Betrieb" kann aus der Darstellung eines Gewerbegebietes (GE) hergeleitet werden. Ein Gewerbebetrieb dieser Art wäre in einem Gewerbegebiet (GE) zulässig.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist gegenüber der vorliegende Planung nicht parzellenscharf. Die Abgrenzung des vorhabebezogenen Bebauungsplanes kann jedoch als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist damit erfüllt.

8.2.5 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan umgesetzt. Die dargestellte Ortsrandeingrünung ist im Norden des Geltungsbereiches vorgesehen und wird zusätzlich über den Freiflächengestaltungs-Plan zum Vorhaben- und Erschließungsplan der Fa. Hirscher abgesichert.

8.2.6 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

8.2.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

8.3 Erfordernis der Planung

8.3.1 Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus der angestrebten Umsiedelung der Fa. Hirscher. Mittelfristig soll der Betrieb der Fa. Hirscher im Anschluss an die EG Schlachters entstehen. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

8.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

8.4.1 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll erreicht werden, dass die darin zulässigen Gebäude zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur hinzutreten, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Es soll ein harmonischer Übergang zwischen Siedlung und Landschaft geschaffen werden.

8.4.2 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Die Zulässigkeit von Vorhaben im überplanten Bereich regeln sich abschließend.

8.4.3 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8.5 Planungsrechtliche Vorschriften

8.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Elektroinstallations-Betrieb" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

Obwohl es durch das novellierte Baugesetzbuch möglich wäre, auch im vorhabebezogenen Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festzusetzen, erfolgt die Definition der Art der baulichen Nutzung nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise wurde gewählt, da die Unterordnung der Wohnung gegenüber dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse fraglich ist.

Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positiv-Liste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

8.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

8.5.2.1 Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. –anordnungen. Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl auf 0,50 begrenzt, um der Ortsrandlage Rechnung zu tragen.

8.5.2.2 Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.

8.5.2.3 Die gleichzeitige Festsetzung von First- und Wandhöhen über NN im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hirscher" schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8.5.3 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexiblität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (GRZ) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Durch die überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzung von Bereichen, in denen keine baulichen Anlagen und Einrichtungen errichtet werde dürfen, wird der Abstand zu den qualifizierten Straßen (Kreis-Straße Li 2) verbindlich geregelt, so dass mögliche Gefahrenpotenziale ausgeschlossen bleiben.

8.5.5 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungsfreiheit).

Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können.

Im Sinne der Nutzung von Sonnenenergie wird die Möglichkeit eingeräumt, Sonnenkollektoren oder entsprechende Anlagen der alternativen Energiegewinnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.5.6 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass diese sich in das hochwertige städtebauliche und landschaftliche Umfeld einfügen.

8.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

8.6.1 Die neuen Bauflächen sind über die Kreis-Straße Li 2, welche unmittelbar südwestlich des Planungsgebietes in die Bundes-Straße B 31 mündet, hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

8.6.2 Die Zufahrt zur Fa. Hirscher erfolgt über die Gemeindeverbindungs-Straße. Um die Verkehrs-Sicherheit zu gewährleisten, ist im Einmündungsbereich der Gemeindeverbindungs-Straße in die

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Kreis-Straße Li 2 ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

8.6.3 Der erforderliche Mindestabstand der möglichen Gebäude im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hirscher" zur Kreis-Straße auf Grund des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23 BayStrWG) von 15,00 m ist gewahrt.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung

9.1 Einleitung (Abs. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hirscher" (Abs. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB).

9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan Baurecht für den Elektroinstallations-Betrieb "Hirscher" im Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan geschaffen.

9.1.1.2 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nordöstlichen Ortseingang des Ortsteils Schlachters der Gemeinde Sigmarszell. Der Geltungsbereich erstreckt sich über eine Teilfläche der Fl.-Nr. 415.

9.1.1.3 Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Die Abgrenzung des vorhabebezogenen Bebauungsplanes kann jedoch als aus dem Flächennutzungsplan hergeleitet angesehen werden.

9.1.1.4 Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus der angestrebten Umsiedelung der Fa. Hirscher. Mittelfristig soll der Betrieb der Fa. Hirscher im Anschluss an die EG Schlachters entstehen.

9.1.1.5 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hirscher" ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erforderlich.

9.1.1.6 Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 1.108 m^2 erfolgt auf externen Flächen.

9.1.1.7 Nutzungskonflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes können durch planungsrechtliche Festsetzungen gelöst werden.

9.1.1.8 Der Bedarf an Grund und Boden beträgt insgesamt 0,40 ha, davon sind 0,25 ha Gewerbegebiete und 0,15 ha Grünflächen.

9.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Abs. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.1.2.1 Schutzgebiete/FFH-Gebiete/Vogelschutz-Gebiete:

– Von der Planung sind weder direkt noch indirekt Schutzgebiete oder kartierte Biotope betroffen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.1.2.2 Landschaftsplan (Fassung vom 10.03.2000):

– Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan der Gemeinde Sigmarszell sieht am Rand der gewerblichen Bauflächen im Osten eine Eingrünung vor.

9.1.2.3 Wasserschutzgebiete:

– Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Abs. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Abs. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

– Bestandsaufnahme: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland mit geringer Artenvielfalt. Im Nordwesten grenzt Wohnbebauung und im Südwesten grenzt der Betriebshof der EG Schlachters an den überplanten Bereich. Im Süden begrenzt die Kreis-Straße Li 2 das Planungsgebiet. Besondere Artenvorkommen (Arten der 'Roten Liste', gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) sind nicht vorhanden bzw. nicht bekannt und auf Grund der bestehenden Strukturen nicht zu erwarten.
– Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Bebauung erfolgt ein Verlust von Lebensraum durch Versiegelung. Durch geeignete Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Vermeidung und Minimierung (Ein- und Durchgrünung der Bebauung und der Übergangsbereiche zur Landschaft) können die Beeinträchtigungen reduziert werden.
– Prognose bei Nicht-Durchführung: Für das Schutzgut Arten und Lebensräume ergibt sich keine Veränderung.

9.2.1.2 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

– Bestandsaufnahme: Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hirscher" handelt es sich um keine versiegelten oder befestigten Flächen. Die betreffenden Flächen unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung als Mähwiese.
– Prognose bei Durchführung: Die durch die geplanten Baukörper im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hirscher" entstehende Versiegelung führt zu einem weitgehenden Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,50 ist der Versiegelungsgrad in einem Gewerbegebiet jedoch als eher gering einzustufen. Eine Veränderung der Standortverhältnisse und Geomorphologie ist nicht zu erwarten.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der Standortverhältnisse zu erwarten. Die Nutzung durch die Landwirtschaft (Düngung) führt langfristig zu einem Nährstoffeintrag.

9.2.1.3 Geologie (Boden; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

– Bestandsaufnahme: Der überplante Bereich wird der geologischen Raumeinheit Rhein-Jungmoränenregion zugeordnet. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
– Prognose bei Durchführung: Im Bereich der geplanten Baukörper kommt es zu einem Abtrag der Oberboden- und Humusschicht. Nachteilige Auswirkungen auf die tieferen Bodenschichten sind jedoch nicht zu erwarten. Die geologischen Verhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Unterbringung des Aushubes ist überwiegend innerhalb des Gebietes vorgesehen. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
– Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der geologischen Verhältnisse zu erwarten.

9.2.1.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

– Bestandsaufnahme: Das Grünland weist eine Versickerungs-Leistung auf. Es liegen keine Informationen über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse vor.
– Prognose bei Durchführung: Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungs-Leistung nimmt ab, da Flächen versiegelt werden. Die Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund des geringen Versiegelungsgrades (s. oben) nicht erheblich.
– Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

9.2.1.5 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

– Bestandsaufnahme: Das bestehende Gewerbegebiet südwestlich des Planungsbereiches ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer, sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorung. Genauere Angaben zum Grundwasserstand innerhalb des Planungsbereiches liegen nicht vor.
– Prognose bei Durchführung: Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Abwässer. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage der Stadt Lindau/B. zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert. Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt bereits auf den privaten Grundstücken versickert werden. Die Gebäude im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hirscher" werden an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Das bestehende Gewerbegebiet südwestlich des Planungsbereiches bleibt an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.

9.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

– Bestandsaufnahme: Bei den überplanten Flächen handelt es sich allenfalls um Randbereiche klimatisch wirksamer Luftaustausch-Bahnen. Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hirscher" wird ein Kaltluftentstehungs-Gebiet berührt.

– Prognose bei Durchführung: Auf Grund der geringen Anzahl an Baukörpern und der lediglich kleinflächigen Versiegelung entsteht für das Schutzgut Klima/Luft keine wesentliche Beeinträchtigung. Der Luftaustausch wird durch die neu hinzu kommenden Baukörper kaum beeinträchtigt, da diese im Windschatten der bestehenden Bebauung liegen. Die Kaltluftentstehung wird geringfügig beeinträchtigt. Die genannte Funktion kann jedoch von der angrenzenden Fläche weiterhin in ausreichendem Maße übernommen werden.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftaustausch-Bahnen bleiben unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung.

9.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

– Bestandsaufnahme: Es handelt sich um den bisherigen östlichen Ortsrand von Schlachters. Eine Eingrünung ist nur sehr spärlich vorhanden. 2/3 der Fläche im Süden des Geltungsbereiches sind relativ eben. Nach Norden steigt das Gelände deutlich an. Im Osten schließt eine Streuobstwiese an den überplanten Bereich an.

– Prognose bei Durchführung: Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung. Diese kann jedoch als geringfügig eingestuft werden, da Anschluss an die bestehenden Siedlungs-Strukturen besteht und eine Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes vorgesehen ist. Die Ausgleichsflächen schließen unmittelbar an den Geltungsbereich an. Als Maßnahme ist die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen, die ebenfalls der landschaftlichen Einbindung dient.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert. Es werden keine

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Gehölze zur Eingrünung der bestehenden Bebauung angepflanzt.

9.2.1.8 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Bestandsaufnahme: Die biologische Vielfalt ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung begrenzt.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der geplanten Bebauung erfolgt eine kleinräumige Beeinträchtigung der Arten des Grünlandes. Durch Planung einer Ein- und Durchgrünung kann diese Beeinträchtigung zum Großteil minimiert werden. Im nördlichen Drittel des Geltungsbereiches sichert die Festsetzung einer privaten Grünfläche den Ist-Zustand.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Der Bestand der biologischen Vielfalt bleibt unverändert.

9.2.1.9 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Bestandsaufnahme: Innerhalb des Geltungsbereiches und in der Nähe des Planungsgebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder kartierte Biotope.
- Prognose bei Durchführung: Von der Planung sind weder direkt noch indirekt Schutzgebiete oder kartierte Biotope betroffen.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Schutzgebiete bzw. Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert.

9.2.1.10 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Bestandsaufnahme: Der überplante Bereich wird landwirtschaftlich genutzt und besitzt lediglich geringfügige Naherholungsfunktion.
- Prognose bei Durchführung: Die landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches gehen teilweise verloren. Durch die Kleinräumigkeit des überplanten Bereiches wird die Naherholungsfunktion nur geringfügig beeinträchtigt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert.

9.2.1.11 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Kulturgüter im überplanten Bereich.
- Prognose bei Durchführung: Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.2.1.12 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

- Bestandsaufnahme: Nutzungskonflikte auf Grund von gewerblichem Lärm und auf Grund von Verkehrslärm sind nicht auszuschließen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde vom Landratsamt Lindau ein Immissionsschutz-Gutachten erstellt. Hierin wird eine Überschreitung der zulässigen Nacht-Orientierungswerte um 8 dB(A) in einer Entfernung von 3 m von der Grundstücksgrenze zwischen Fl.-Nr. 291 und Fl.-Nr. 415 prognostiziert. Zudem wird auf dem Grundstück Fl.-Nr. 415 erst ab einer Entfernung von 26 m zur Fahrbahnmitte der Kreis-Straße Li 2 der zulässige Nacht-Immissionsrichtwert eingehalten. Es ergeben sich jeweils Unterschiede bei der Betrachtung von Aufenthalts- bzw. Ruheräumen. Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten. Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.
- Prognose bei Durchführung: Die erkennbaren Nutzungskonflikte bezüglich der Überschreitung der Orientierungswerte können durch planungsrechtliche Festsetzungen gelöst werden. Um Nutzungskonflikte zwischen dem geplanten Gewerbe und der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden, wird festgesetzt, dass durch den Elektroinstallations-Betrieb die Teilbeurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) an den nächstgelegenen Einwirkorten (z.B. Fl.-Nrn. 291/3, 292) nicht überschritten werden dürfen. Lärmintensive Tätigkeiten wie Klopfen und Hämmern im Freien sind nicht zulässig. Der Betrieb des Elektroinstallations-Betriebes ist auf den Tagzeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22:00 Uhr zu beschränken. Das nördliche Drittel des Planungsgebietes ist als Grünfläche festzusetzen. Zum Schutz der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hirscher" vorgesehenen betriebsbezogenen Wohnung wird empfohlen, das Wohnen nach Osten zu orientieren. Zusätzlich sind folgende Maßnahmen erforderlich. Die Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen der Wohnung müssen einen Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 291 von 3 m und von 13 m zur Fahrbahnmitte der Kreis-Straße Li 2 einhalten. Diese beiden Vorgaben werden durch die Festsetzung der Baugrenze (Abstand zur Grundstücksgrenze nach BayBO und Anbauverbotszone entlang der Kreis-Straße) eingehalten. Auf eine darüber hinaus gehende Festsetzung wird verzichtet. Die Immissionsschutz-Festsetzungen 1 und 2 sichern die Einhaltung der Mindestabstände der Ruheräume der Wohnung zur östlichen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 291 (20 m) und zur Kreisstraße (26 m). Die Abstände der Fensteröffnungen von Aufenthalteräumen des Betriebsgebäudes werden ebenfalls durch die Baugrenzen eingehalten.
- Prognose bei Nichtdurchführung: Die Situation in Bezug auf gewerbliche Immissionen verändert sich nicht.

9.2.1.13 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Bestandsaufnahme: Der überbaubare Bereich ist weitgehend eben.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Festsetzungen ist eine Ausrichtung zukünftiger

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine Energiequellen nötig.

9.2.1.14 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

– Bestandsaufnahme: Innerhalb des Geltungsbereiches und in der Nähe des Planungsgebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder kartierte Biotope. Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im überplanten Bereich.

– Prognose bei Durchführung: Zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

9.2.1.15 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

– Bestandsaufnahme: Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor.

– Prognose bei Durchführung: Eine Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des überplanten Bereiches und der beabsichtigten Nutzungen nicht zu erwarten. Eine Erhöhung des Fahrverkehrs kann ausgeschlossen werden, da der Verkehr zur Fa. Hirscher bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung über den "Heimholzer Straße" zum derzeitigen Standort verläuft. Für die Anwohner der "Heimholzer Straße" ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Verbesserung der Situation hinsichtlich des Fahrverkehrs.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

9.2.1.16 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

– Bestandsaufnahme: Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

– Prognose bei Durchführung: Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

– Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen/ Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung (Abs. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

9.2.2.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 1.1 und 1.2 (Art der baulichen Nutzung und Maß der baulichen Nutzung) sind hiervon betroffen. Es ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für einen Elektroinstallations-Betrieb geplant. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeits-Schritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

9.2.2.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

9.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

9.2.2.4 Schutzgut Boden: Im Bereich der Erweiterung des Bebauungsplanes "Schlachters Mitte" handelt es sich um befestigte Verkehrs- und Lagerflächen. Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes handelt es sich um keine versiegelten oder befestigten Flächen (Hauptanteil im Planungsgebiet). Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

9.2.2.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser bzw. um Flächen ohne Versickerungs-Leistung. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

9.2.2.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

9.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild: Bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungs-Strukturen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

9.2.2.8 Auf Grund der o.g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).

9.2.2.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o.g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35 (im Durchschnitt).

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.2.2.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoff-Einträge (Planung einer Ein- und Durchgrünung, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (Umweltbericht, Schutzgut Boden)
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten (Festsetzungen und Pflanzungen)
- Begrenzung der Gebäudehöhen (Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)

9.2.2.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,45 (Feld A I). Bei einer Eingriffs-Fläche von 2.462 m^2 ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 1.108 m^2.

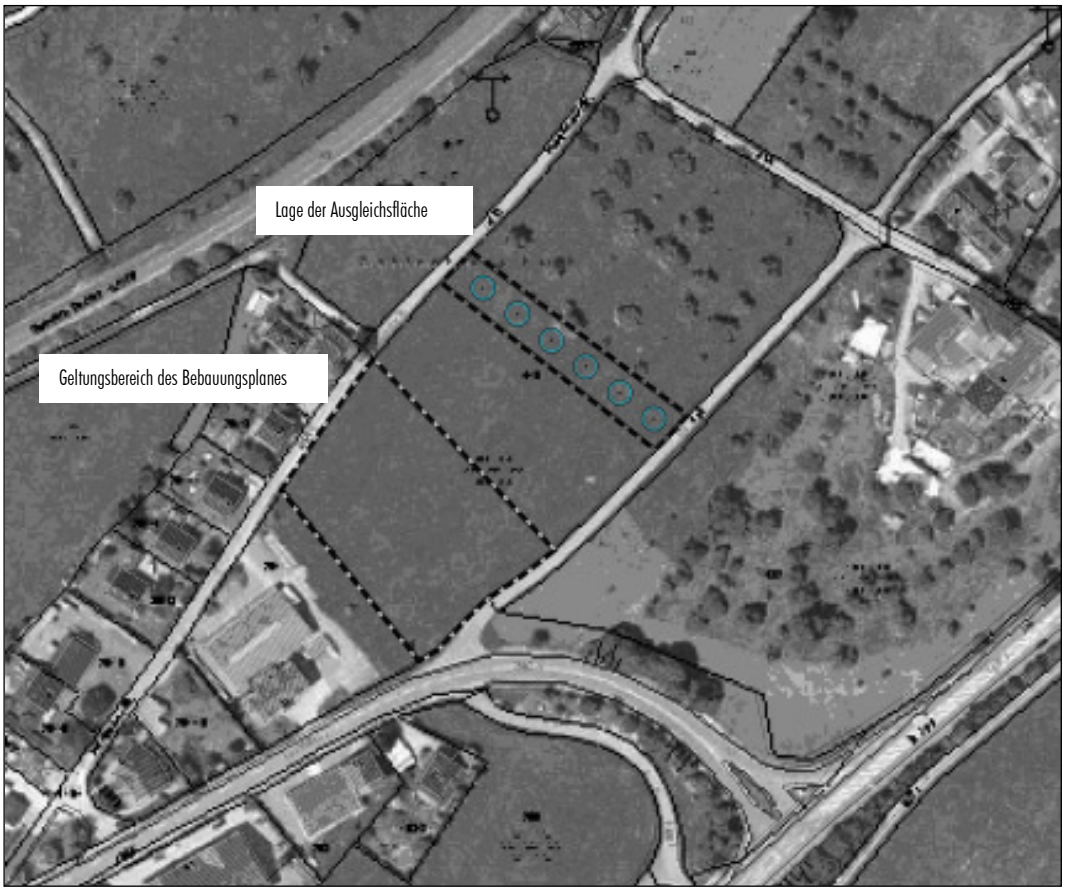
9.2.2.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens.

Als Maßnahme für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hirscher" wird eine Ergänzung des vorhandenen Streuobstbestandes auf Fl.-Nr. 415 angestrebt. Die Mindestabstände für Apfelhochstämme von 16-20 m sind einzuhalten (s. Landschaftspflegekonzept Band II.5 Streuobst). Gleichzeitig findet eine Extensivierung dieser Flächen statt. Die Maßnahme findet im Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes statt. Als Puffer zwischen dem Gewerbegebiet und der Ausgleichsfläche ist eine Eingrünung auf den überplanten Flächen nach Osten hin durch 2- und 3-reihige Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen vorgesehen. Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme wird an der nordöstlichen Ecke der Bauflächen ein Feldgehölz auf der privaten Grünfläche angelegt. Im Zentrum des Feldgehölzes sind Bäume 2. Wuchsklasse (z.B. Vogelbeere/Feld-Ahorn) zu pflanzen. Den Übergang zum Grünland bilden bevorzugt dornige Sträucher wie Wildrosen, Schlehe, Berberitze, Kreuzdorn u.ä. (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen und Plan zu den externen Ausgleichsmaßnahmen).

9.2.2.13 Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird mit der angestrebten Maßnahme abgedeckt. Wenn die Flächen sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, sind vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 BauGB zu treffen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.2.2.14 Plan zu den externen Ausgleichsmaßnahmen



9.2.2.15 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m²
Grünland (Fl.-Nr. 415 - Teilfläche)	extern	Grünland	Ergänzung des östlich angrenzenden Streuobstbestandes durch Neupflanzung von 6 Obsthochstämmen und extensive Nutzung des Grünlandes	1.151
Grünland (Fl.-Nr. 415 - Teilfläche)	intern	Grünland	Anpflanzen eines Feldgehölzes	306
Summe				**1.457**

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.2.2.16 Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird damit abgedeckt. Der Überschuss an Ausgleichsfläche wird benötigt, um dem Entwicklungszeitraum der zu entwicklenden Biotope (Streuobstwiese und Feldgehölz) Rechnung zu tragen.

Zusätzlich sind vertragliche Vereinbarungen auf der Grundlage des § 12 Abs. 1 BauGB (Durchführungsvertrag) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hirscher" zu treffen.

9.2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Abs. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.2.3.1 Für den überplanten Bereich bestanden von Seiten des Grundstücks-Eigentümers konkrete Anfragen. Um die Verwirklichung dieser Bauvoranfrage zu ermöglichen, kommt daher kein anderer Standort in Betracht. Ein Vorteil des gewählten Standortes ist zudem die bereits vorhandene Erschließungsstraße, weshalb keine weiteren aufwändigen Maßnahmen notwendig sind.

9.3 Zusätzliche Angaben (Abs. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

9.3.1.2 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

9.3.1.3 Es liegt eine Stellungnahme des Landratsamtes Lindau/B. zum Immissionsschutz vom 11.01.2007 vor.

9.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Abs. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.2.1 Es liegen keine exakten Informationen zu den geologischen Verhältnissen sowie dem Grundwasserstand vor.

9.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch einen Durchführungsvertrag gesichert.

9.3.4 Zusammenfassung (Abs. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.3.4.1 Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für einen Elektroinstallations-Betrieb mit einer GRZ von 0,50.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.3.4.2 Der überplante Bereich umfasst 0,40 ha.

9.3.4.3 Innerhalb des Geltungsbereiches und in der Nähe des Planungsgebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder kartierte Biotope.

9.3.4.4 Es befinden sich nur Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft im Planungsgebiet. Es handelt sich um Intensivgrünland. Westlich des überplanten Bereiches grenzt Bebauung an. Die Nutzungskonflikte in Bezug auf den Immissionsschutz können durch planungsrechtliche Festsetzungen gelöst werden. Die Durchführung der Planung wirkt sich vor allem auf das Schutzgut Mensch auf Grund von Immissions-Konflikten (allgemeines Wohngebiet in der Nähe einer Emissions-Quelle), auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Versiegelung durch Baukörper) sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in Ortsrandlage) aus.

9.3.4.5 Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich beinhalten hauptsächlich folgende Punkte: Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft durch eine gute Ein- und Durchgrünung und eine naturnahe Gestaltung der privaten Gärten.

9.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs erfolgen auf einer externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 415 der Gemarkung Schlachters. Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt 1.108 m^2 und kann vollständig abgedeckt werden.

9.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor.

9.3.4.8 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sind durch einen Durchführungsvertrag gesichert.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

10.1 Abstandsflächen

10.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

10.2 Örtliche Bauvorschriften

10.2.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude:

10.2.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach. Diese Dachform entspricht den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im Anschluss an den überplanten Bereich weisen ebenfalls Satteldächer auf.

10.2.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen.

Durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

10.2.1.3 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.

10.2.1.4 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum zur Verwirklichung von gewerblichen Bauformen. Es wird darauf verzichtet, bestimmte Materialien auszuschließen.

Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

10.2.2 Sonstige Regelungen:

10.2.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

11 Begründung – Sonstiges

11.1 Wesentliche Auswirkungen

11.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung und der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar.

11.1.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

11.2 Kennwerte

11.2.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,40 ha

11.2.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als Elektroinstallations-Betrieb	0,25	62,5 %
private Grünflächen	0,15	37,5 %

11.3 Erschließung

11.3.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Trenn-System der Gemeinde Sigmarszell

11.3.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorung Handwerksgruppe

11.3.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

11.3.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Energiegenossenschaft Schlachters

11.3.5 Gasversorgung durch: Thüga

11.3.6 Müllentsorgung durch: ZAK

11.3.7 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hirscher" mit integrierter 4. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Schlachters Mitte" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

11.4 Durchführungsvertrag

11.4.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

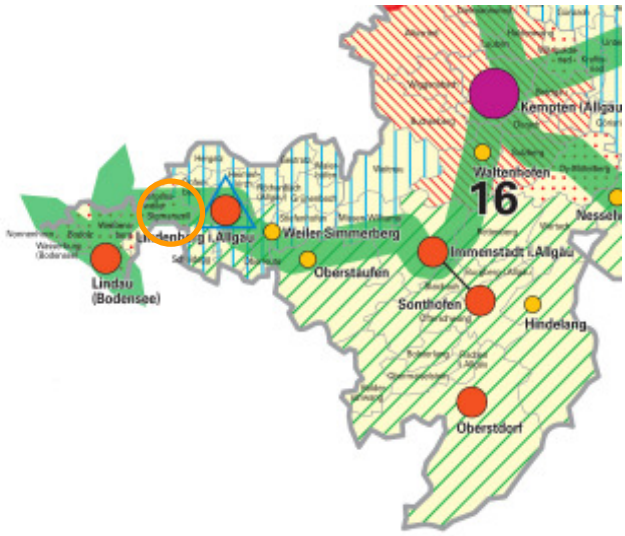
11.5 Planänderungen

11.5.1 Bei der Planänderung vom 10.03.2008 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 18.03.2008 enthalten):

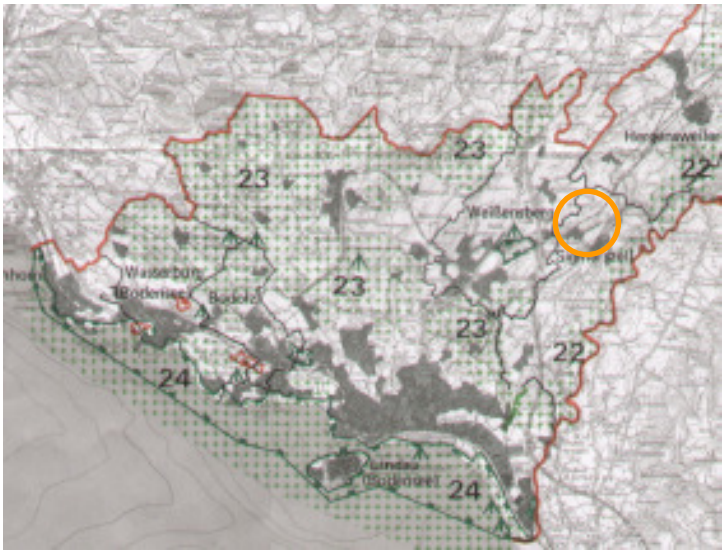
- Konkretisierung der Vorgaben in Bezug auf die einzuhaltenden Orientierungswerte an den nächstgelegenen Einwirkorten zum Elektroinstallations-Betrieb
- Ergänzung der Zulässigkeit von lärmintensiven Tätigkeiten bzw. lärmintensiven Maschinen nur innerhalb des Werkstattgebäudes für den Bereich des Elektroinstallations-Betriebes
- Überarbeitung der Zuordnung der externen Ausgleichsfläche
- Ergänzung des Hinweises zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Ergänzung des Hinweises zur Meldung von Bodendenkmälern
- Aufnahme eines zusätzlichen Hinweises zu Geruchs- und Lärm-Immissionen auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

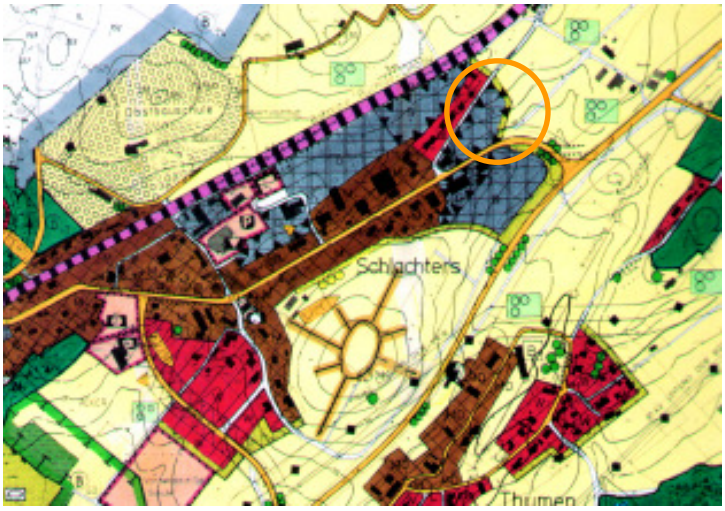
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (+++)



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan



Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick von Osten über die Kreis-Straße Li 2 auf die bestehenden Gebäude der EG Schlachters



Blick von Südosten auf die Fläche, auf der die neuen Betriebsgebäude der Fa. Hirscher entstehen sollen. Im Hintergrund die Wohnbebauung entlang der "Heimholzer Straße"



Blick von Norden auf das Planungsgebiet; im Hintergrund die bestehenden Gebäude der EG Schlachters



Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

14 Verfahrensvermerke

14.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 16.01.2007. Der Beschluss wurde am 09.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Sigmarszell, den ……. ……

(W. Matzner, Bürgermeister)

14.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 26.02.2007 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18.01.2008 bis 18.02.2008 (Billigungsbeschluss vom 18.12.2007; Entwurfsfassung vom 24.09.2007; Bekanntmachung am 11.01.2008) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt. Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 10.03.2008 (Billigungsbeschluss vom 18.03.2008; Bekanntmachung am 20.03.2008) der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Sigmarszell, den ……. ……

(W. Matzner, Bürgermeister)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

14.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 09.01.2007 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 09.01.2008 (Entwurfsfassung vom 24.09.2007) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 10.03.2008 (Billigungsbeschluss vom 18.03.2008; Bekanntmachung am 20.03.2008) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Sigmarszell, den ……. ……

(W. Matzner, Bürgermeister)

14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 15.04.2008 über die Entwurfsfassung vom 10.03.2008.

Sigmarszell, den ……. ……

(W. Matzner, Bürgermeister)

14.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Sigmarszell, den ……. ……

(W. Matzner, Bürgermeister)

14.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Satzungsbeschluss wurde am ……. ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Hirscher" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

14.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Hirscher" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Sigmarszell, den ……. ……

(W. Matzner, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 24.09.2007

Plan geändert am: 10.03.2008

Planer:

…… Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

(Unterschrift)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen