

Gemeinde Missen-Wilhams

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG "An der Hauptstraße"

Satzungstext und Begründung

17. Dezember 2015



---

## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "An der Hauptstraße"  
Satzungstext und Begründung

---

## AUFTRAGGEBER

**Gemeinde Missen-Wilhams**  
Hauptstraße 45  
87547 Missen



Telefon: 08320/228

Telefax: 08320/268

E-Mail: [gemeinde@missen-wilhams.de](mailto:gemeinde@missen-wilhams.de)

Web [www.missen-wilhams.info](http://www.missen-wilhams.info)

Vertreten durch: 1. Bgm. Hans-Ulrich von Laer

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**  
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**  
Bahnhofstraße 20  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



---

## BEARBEITER

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin  
Fabian Kirchner - M. Sc. Stadt- und Raumplanung

Memmingen, 17.12.2015

---

*Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin*

---

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Satzung</b>	<b>3</b>
<b>1 Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>5</b>
1.1 Art der baulichen Nutzung	5
1.2 Maß der baulichen Nutzung	6
1.3 Bauweise und Baugrenzen	7
1.4 Verkehrsflächen	8
1.5 Grünordnung	8
1.6 Ausgleichsflächen	9
1.7 Schallschutz	9
1.8 Sonstige Planzeichen	11
<b>2 Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>11</b>
2.1 Dachgestaltung	11
2.2 Sonstige Festsetzungen	12
<b>3 Hinweise</b>	<b>13</b>
3.1 Pflanzempfehlungen	13
3.2 Sonstiges	14
<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>16</b>
<b>1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>16</b>
<b>2 Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>16</b>
2.1 Landesentwicklungsprogramm LEP 2013	16
2.2 Regionalplan Allgäu	18
2.3 Flächennutzungsplan	19
<b>3 Baugebiet</b>	<b>20</b>
3.1 Lage und Größe	20
3.2 Aktuelle Nutzung	20
3.3 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser – Hochwasserschutz	20
3.4 Altlastenverdachtsflächen	21
3.5 Erschließung	21
3.6 Lärmemissionen	21
3.7 Landwirtschaftliche Immissionen	22
3.8 Bau- und Bodendenkmäler	22
<b>4 Städtebauliche Zielsetzung</b>	<b>22</b>
4.1 Standort und Auswirkungen	22
4.2 Städtebauliches Konzept	23
<b>5 Planinhalte und Festsetzungen</b>	<b>23</b>

---

<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>23</b>
<b>5.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>26</b>
<b>5.3</b>	<b>Zulässige Trauf- und Firsthöhen</b>	<b>26</b>
<b>5.4</b>	<b>Freilegung des Keller-/Unter-/Sockelgeschosses</b>	<b>26</b>
<b>5.5</b>	<b>Oberkante Rohfußboden (OKRF)</b>	<b>27</b>
<b>5.6</b>	<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>27</b>
<b>5.7</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>28</b>
<b>5.8</b>	<b>Dachgestaltung</b>	<b>29</b>
<b>5.9</b>	<b>Gestaltung der Gebäudefassaden</b>	<b>30</b>
<b>5.10</b>	<b>Werbeanlagen</b>	<b>30</b>
<b>6</b>	<b>Schallschutz</b>	<b>30</b>
<b>7</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>32</b>
<b>8.1</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>32</b>
<b>8.2</b>	<b>Schmutz- und Abwasserversorgung</b>	<b>33</b>
<b>8.3</b>	<b>Strom- und Niederstromversorgung</b>	<b>33</b>
<b>8.4</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>33</b>
<b>9</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich</b>	<b>33</b>
<b>9.1</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>	<b>33</b>
<b>9.2</b>	<b>Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>34</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanzierung</b>	<b>36</b>

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Einordnung des Geltungsbereiches in den Ortsbereich	16
Abbildung 2: aktuell rechtsgültiger Flächennutzungsplan	20
Abbildung 3: 5. Änderung des Flächennutzungsplanes	20
Abbildung 4: schematische Darstellung zur Freilegung des Keller-/Unter-/Sockelgeschosses	26
Abbildung 5: Schleppkurve mit aktuellem Straßenraum der St 2006	29
Abbildung 6: Schleppkurve mit erweitertem Straßenraum der St 2006	29
Abbildung 7: Immissionsorte für Geräuschkontingentierung	31

# SATZUNG

## Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (S. Rechtsgrundlagen) hat die Gemeinde Missen-Wilhams den Bebauungsplan mit Grünordnung „An der Hauptstraße“ in öffentlicher Sitzung am 17.12.2015 als Satzung beschlossen.

### 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung „An der Hauptstraße“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Dieser liegt teilweise auf den Flurstücken Fl.Nrn. 83, 86/2, 87/3 und 100/2 der Gemarkung Missen mit einer Gesamtfläche von ca. 2,1 ha. Der Geltungsbereich für Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich umfasst teilweise das Flurstück Fl.Nr. 818 der Gemarkung Wilhams und beträgt eine Größe von ca. 1,9 ha.

### 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „An der Hauptstraße“ besteht aus dem Satzungstext vom 17.12.2015 und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 17.12.2015.

Ergänzend sind die Begründung vom 17.12.2015 sowie der Umweltbericht vom 17.12.2015 beigelegt.

### 3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

- **Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90)**

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- **Bayerische Bauordnung (BayBO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geänd. (§ 3 G v. 24.07.2015, 296).
- **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)**  
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, letzte berücksichtigte Änderung: Art 34 geänd. (§ 2 Nr. 5 G v. 12.05.2015, 82).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S.1474) geändert worden ist.

#### 4 Ausgefertigt

Missen-Wilhams, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*1. Bgm. Hans-Ulrich von Laer*

#### 5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „An der Hauptstraße“ der Gemeinde Missen-Wilhams tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Missen-Wilhams, den \_\_. \_\_. \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
*1. Bgm. Hans-Ulrich von Laer*

## 1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

#### Mischgebiet (MI)

nach § 6 BauNVO



Zulässig sind:

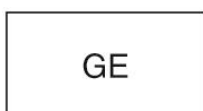
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO, außer Betriebstankstellen
- Vergnügungsstätten gem. von § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO

#### Gewerbegebiet (GE)

nach § 8 BauNVO



Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, mit Ausnahme der unten aufgeführten Nutzungen
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 2 Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter je Gewerbebetrieb mit einer Geschoßfläche von insgesamt maximal 7 % der Grundstücksfläche des Gewerbebetriebes, höchstens jedoch 170 m<sup>2</sup> Geschoßfläche.

Die Fläche von Aufenthaltsräumen der Wohnnutzung in anderen Geschossen einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ist bei Ermittlung der Geschoßfläche für Wohnnutzung mitzurechnen.

Die Wohnnutzung ist in unmittelbarem baulichen Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude zu erstellen.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, außer Betriebstankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für sportliche Zwecke § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten
- Freistehende Photovoltaikanlagen
- Selbstständige Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Autoverwertungsanlagen, Schrottlager
- Gebrauchtwagenhandel mit Lagerplatz

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige

**Grundflächenzahl (GRZ)**

nach § 16 BauNVO

GRZ  
0,8

Im Gewerbegebiet (GE): 0,8 zulässig

Im Mischgebiet (MI): 0,3 zulässig

**Traufhöhe (TH)**

TH max =  
7,50 m

Als Maximalmaß in Meter, hier 6,0 m. Gemessen ab Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OKRF) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

**Firsthöhe (FH)**

FH max =  
9,0 m

Als Maximalmaß in Meter, hier 9,0m. Gemessen ab Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OKRF) bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.



### Freilegung des Keller-/Unter-/Sockelgeschosses

Im **GE 1** ist eine Freilegung des Keller-/Unter- /Sockelgeschosses zur hangabgewandten Seite um 6 m ab Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses zulässig. Auf allen weiteren Gebäudeseiten darf das Keller-/Unter- /Sockelgeschoss nur im Mittel 1,20 m (20 % der sichtbaren Wandfläche des Keller-/Unter- /Sockelgeschosses) von der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses sichtbar sein. Das Gelände ist entsprechend anzupassen.

### Oberkante Rohfußboden des Erdgeschoss (OKRF)

OKRF =  
850,0 m üNN

**GE 1:** Die Oberkante Rohfußboden darf 850,0 m ü NN nicht überschreiten.

**GE 2:** Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt +0,3 m ergibt die max. Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OKRF) für die Bauparzelle.

## 1.3 Bauweise und Baugrenzen

### Abstandsflächen

Im Geltungsbereich gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO. Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 entspricht dies in Gewerbegebieten einer Tiefe der Abstandsflächen von 0,25 H, mindestens 3 m.

### offene Bauweise (o)

nach § 22 Abs. 2 BauNVO



Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen bis zu 50 m sind zulässig. Ab einer Gebäudelänge von 40,0 m sind diese durch Wiederkehre, Überstände oder Versprünge von mindestens 0,5 m zu staffeln.

### Baugrenze

nach § 23 Abs. 3 BauNVO



Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

## 1.4 Verkehrsflächen



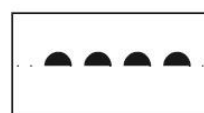
Straßenbegrenzungslinie



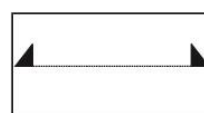
Straßenverkehrsfläche, Ausführung in befestigter Art ( z.B. Pflaster oder Schwarzdecke)



Sichtdreieck nach Rast 06 bei 50 km/h in Richtung Missen und , nach RAL 2012 bei 100 km/h in Richtung Wilhams mit Angabe der Schenkellängen in Metern. Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,80 cm (bezogen auf Fahrbahnoberkante) freigehalten werden.



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Bereich für Grundstücksausfahrt, nur Ausfahrt (zur St 2006) für zulässig.



Entwässerungsgraben für Erschließungsstraße

## 1.5 Grünordnung

### Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung



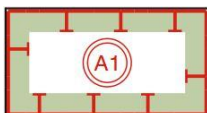
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von kleinstämmigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zum Aufbau einer lockeren Ortsrandeingrünung auf Privatgrundstücken.

Eine partielle Eingrenzung der Breite der Ortsrandeingrünung auf bis zu 3 m kann ausnahmsweise auf einer Länge von ca. 20 % der Grundstückslänge (in Nord-Süd-Richtung) zugelassen werden.

Es sind mind. 80% der dafür vorgesehenen Fläche mit kleinstämmigen Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste Ziffer 3.1 zu bepflanzen.

## 1.6 Ausgleichsflächen

### Fläche mit Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich – A1



Auf einem Teil des Grundstückes Fl.Nr. 818 Gemarkung Wilhams werden gem. 1a Abs. 3 BauGB folgende Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich festgesetzt:

- Im Bereich der südlichen Torfkante sind vereinzelt Fichten (ausgenommen Trauf-Fichten) zu entnehmen sowie Reischighaufen zur Habitatanreicherung für die Kreuzotter anzulegen.
- Im übrigen Wald sind vereinzelt Fichten zu entnehmen, sofern sie keine statische Funktion für Weiß-Tannen- oder Kiefern-Aufwuchs haben.
- Die Auswahl der zu entnehmenden Bäume sowie die Herstellung der Fläche haben im Beisein des zuständigen Revierförsters zu erfolgen.
- Die gesamte Fläche ist dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen. Eine einzelbaumweise Entnahme bei Käferbefall ist zulässig.

Zielarten: Dreizehenspecht (*Picoides tridactylus*), Auerhuhn (*Tetrao urogallus*)

## 1.7 Schallschutz

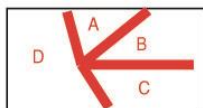


Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche ein Emissionskontingent  $L_{EK}$  nach DIN 45691 von  $L_{EK} = 59 \text{ dB(A)/m}^2$  tags (6:00 – 22:00 Uhr), sowie ein Emissionskontingent von  $L_{EK} = 44 \text{ dB(A)/m}^2$  nachts (22:00 – 6:00 Uhr) nicht überschreiten. Ein Vorhaben, erfüllt im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten  $j$  die Bedingung

$$L_{r,j} \leq L_{EK} - \Delta L_j \text{ (dB)}$$

erfüllt. Die Berechnung von  $\Delta L_j$  erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.

Für die im Plan dargestellten und im Folgenden benannten Rich-



tungssektoren k mit den Sektorbezeichnungen A, B und D erhöhen sich die Emissionskontingente um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren k

Sektor	Beginn in °	Ende in °	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	
			Tag	Nacht
A	340	34	4	4
B	34	90	1	1
C	90	160	-	-
D	160	340	6	6

Der Bezugspunkt der Kontingentierung besitzt die Koordinaten  $x=4358715$  und  $y=5274959$ . Die Gradzahl der Sektoren steigt im Uhrzeigersinn an, Null Grad liegt im geographischen Norden.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK}$  durch  $L_{EK} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der DIN 45691,2006-12.

Mit Vorlage eines Bauantrages ist unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen, aus dem die Einhaltung der o.a. Anforderungen hervorgeht.

Die anzuwendende DIN 45691:2006-12, ist bei der Gemeinde Missen-Wilhams zur Einsichtnahme hinterlegt.

Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets gelten nach dem Stand der Technik die Anforderungen der TA-Lärm, Ausgabe 1998. Deren Einhaltung ist zusammen mit den Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsunterlagen eines jeweiligen Bauvorhabens nachzuweisen.

Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 für die Gebäude nachzuweisen. Der für den Nachweis nach DIN 4109 maßgebliche Außenlärmpegel ist durch die Überlagerung der Schallimmissionen aus Straßenverkehr und Gewerbelärm entsprechend der Norm zu bilden.

Als passive Schallschutzmaßnahme in Bezug auf den Verkehrslärm

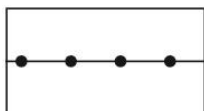
für Betriebsleiterwohnungen innerhalb eines Abstandes von 40 m zur Mitte der ST 2006 gilt folgende Festsetzung:

- Die zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer von Betriebsleiterwohnungen, welche näher als 40 m zur Mitte der St 2006 gelegen sind, dürfen nur innerhalb der von der Straße abgewandten Gebäudefassade (SW-Fassade) untergebracht werden. Ausnahmsweise kann von der Orientierung abgesehen werden, wenn sichergestellt ist, dass die Schlaf- und Kinderzimmer mit zusätzlichen, aktiven Raumbelüftungsanlagen ausgestattet werden, welche einen 0,5-fachen Luftwechsel sicherstellen.

## 1.8 Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Art, bzw. Maß der baulichen Nutzung

## 2 Örtliche Bauvorschriften

### Genehmigungspflicht

Die Gemeinde Missen-Wilhams schließt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Grünordnung „An der Hauptstraße“ die Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 1 BayBO für die Bauparzellen des gesamten Geltungsbereiches aus.

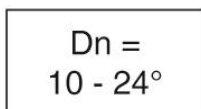
### 2.1 Dachgestaltung

#### Satteldach (SD)



Als zulässige Dachform. Für untergeordnete Gebäude kann ausnahmsweise ein Pultdach zugelassen werden.

#### Dachneigung (Dn)

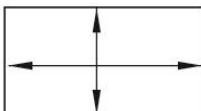


Mindest- und Maximalneigung in Grad,

Im Gewerbegebiet (GE) : 10° – 24°

Im Mischgebiet (MI): 18° - 38°

#### Firstrichtung



Die Firstrichtung der Gebäude ist mit durchgehender, versatzfreier Firstlinie auszubilden.

#### Dacheindeckung

Dächer sind nur mit ziegelroten Dacheindeckungen zulässig.

#### Dachformen

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von >24° zulässig.

Bei einer Dachneigung <24° sind Oberflächenfenster (bis 2m<sup>2</sup>) und Firstoberlichter (bis 10 m<sup>2</sup>) zulässig.

#### Dachüberstände

Dachüberstände bei Gebäuden sind bis max. 1,50 m zulässig.

#### Gestaltung der Gebäudefassaden

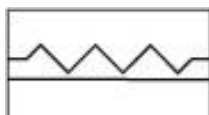
Für alle Gebäude und untergeordnete, freistehende Bauten die zur freien Landschaft gerichtet sind gilt:

Wellblech-, Trapezblech-, Zementfaser- und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig. Wandverkleidungen sind möglichst mit Holzverkleidungen oder mit naturnahen Farben zu versehen, grelle oder blendende Farben sind unzulässig; der Gemeinde sind auf Verlangen Farbmuster anzusetzen oder vorzulegen. Nebengebäude sind in gleichartigen Farben und Materialien wie das Hauptgebäude auszuführen.

#### Solartechnische Anlagen

Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständerrungen) und müssen einen Mindestabstand von 1,0 m gegenüber den Dachrändern aufweisen.

## 2.2 Sonstige Festsetzungen



Bauverbotszone für Hochbauten und Stellplätze von 7,5 m vom angedachten Fahrbahnrand der Staatsstraße ST 2006.

#### Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Erforderliche Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers oder des Grundstücksniveaus sind nur auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

Stützmauern im Bereich der Ortsrandeingrünung sind nur bis zu

maximal 1,5 m zulässig.

Böschungen sind mit einem maximalen Steigungsverhältnis von max. 1/2 (vertikal/horizontal) herzustellen.

## Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig, wenn diese:

- unterhalb der Dachtraufe des Hauptbaukörpers und parallel zur Fassade angeordnet werden
- eine maximale Höhe von 1 m besitzen.

Darüber hinaus gilt für Werbeanlagen:

- Schriftzüge ab einer Länge von 3m sind nur als Einzelbuchstaben zulässig
- Blinkende oder farbändernde Werbeanlagen sind allgemein unzulässig.

## 3 Hinweise

### 3.1 Pflanzempfehlungen

#### Pflanzliste

Es wird empfohlen, im Bereich der Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

#### **Bäume II. Ordnung zur Ortsrandeingrünung:**

Feldahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Kätzchenweide	Salix caprea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus torminalis

#### **Hecken und Sträucher zur Ortsrandeingrünung:**

Berberitze	Berberis vulgaris
Liguster	Ligustrum vulgare
Stachelbeere	Ribes grossularia
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Johannisbeeren	Ribes nigra, R. alpina
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) gelten.

### 3.2 Sonstiges

#### **Grundstücksausfahrt des nordwestlichen Grundstückes**

Für die Grundstücksausfahrt des nordwestlichen Grundstückes ist eine verkehrsrechtliche Anordnung des Landratsamtes Oberallgäu vorzulegen, welche nur die Ausfahrt definiert.

#### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Auf Grund des hohen Grundwasserstandes ist Niederschlagswasser über den geplanten Regenwasserkanal in die Untere Argen einzuleiten. Dabei sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) einzuhalten. Dabei dürfen dem Straßengrundstück und den zugehörigen Entwässerungsanlagen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB i.V. mit Art.14 Abs. 1 BayStrWG). Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser hat bei Einleitung in den nächstgelegenen Vorfluter (Untere Argen) die Anforderungen nach M 153 und A 117 der DWA einzuhalten. Für die Einleitung ist ein Wasserrechtsverfahren zu beantragen. Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die kleiner sind als 1.000 m<sup>2</sup>, kann entsprechend § 25 WHG (Gemeingebrauch) nach NWFreiV erlaubnisfrei unter Beachtung der TREN OG eingeleitet werden.

#### **Hinweise zum Bodendenkmal**

Für die Durchführung dieser Maßnahmen und für Bodeneingriffe aller Art ist für die Grundstücke, die durch die Kennzeichnung des Bodendenkmals der spätmittelalterlichen Schanze berührt werden eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Eigentümer deren Grundstücke nicht den gekennzeichneten Bereich des Bodendenkmals berühren, sind nach Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet bei etwaigen archäologischen Funden dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

#### **Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlast-



ten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt KE, Landratsamt Lindau) durchzuführen.

**Landwirtschaftliche Emissionen**

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

**Plangenauigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Missen-Wilhams erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.



*chen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

#### 1.4.1 Hohe Standortqualität

*(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.*

#### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung im ländlichen Raum

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

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

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]*

#### 5.1 Wirtschaftsstruktur

*(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

Folgende Ziele und Grundsätze stehen der Ausweisung entgegen:

#### 3.1 Flächen sparen

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

#### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Da der Bedarf an gewerblichen Bauflächen unter anderem für die Erweiterung örtlicher Betriebe und somit der Verhinderung der Abwanderung von Arbeitsplätzen dient, sind diese Flächen für den Erhalt der örtlichen Wirtschaftsstruktur (5.1) dringend erforderlich. Die Prüfung alternativer Standorte hat keine Potenziale der Innenentwicklung ergeben, das Anbindegebot (3.3) wurde eingehalten.

## 2.2 Regionalplan Allgäu

Im Regionalplan Allgäu wird die Gemeinde Missen-Wilhams als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maß zu stärken ist, beschrieben und liegt nördlich der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Immenstadt i. Allgäu – Lindau. Ein Großteil der Gemarkung Missen-Wilhams wird als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Dies wird vom Geltungsbereich der gegenständlichen Planung nicht berührt.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (16) begründen die geplante Entwicklung von gewerblichen Bauflächen:

### Allgemeine Ziele und Grundsätze

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

### Wirtschaftliche Entwicklung in der Region

- (G) *In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.*
- (Z) *Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.*
- (G) *Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen besondere Bedeutung zu.*

### Siedlungsstruktur

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

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (16) stehen der Ausweisung entgegen:

### Siedlungsstruktur

- (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven, leer stehende Gebäude sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

## Landwirtschaft

- (G) Die landwirtschaftlich wertvollen Nutzflächen insbesondere in den Tallagen des Alpenraumes, sind als Grundlage einer funktionsfähigen Berglandwirtschaft möglichst zu sichern.

Die vorausgehende Prüfung alternativer Standorte erbrachte keine Potenziale für eine Innenentwicklung, sondern bestätigte die Notwendigkeit, genau diese Flächen für die Erweiterungen der örtlichen Betriebe zur Sicherung der örtlichen Wirtschaftsstruktur auszuweisen. In Abwägung der Ziele wird dem Erhalt der wirtschaftlichen Funktion des Ortes Missen-Wilhams zum Verbrauch einer landwirtschaftlichen Nutzfläche direkt im Anschluss an den Ortsrand der Vorrang eingeräumt.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Missen-Wilhams sieht für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft vor. Nördlich grenzen die Staatsstraße 2006 und eine Fläche für allgemeines Wohnen nach § 4 BauNVO an. Im südlichen Bereich befindet sich die Gewerbefläche nach § 8 BauNVO „Am Freibad“. Für den östlichen Bereich liegt der Gemeinde eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 vom 23.09.1987, welche die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festlegt, vor. Diese weist den östlich angrenzenden Bereich als Mischgebiet nach § 6 BauNVO aus. Im Westen setzt sich die Fläche für landwirtschaftliche Nutzung fort.

Die Gemeinde Missen-Wilhams strebt in einem Parallelverfahren die 5. Änderung des aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplanes an. Ausgewiesen werden gewerbliche Bauflächen und Mischgebietsflächen.

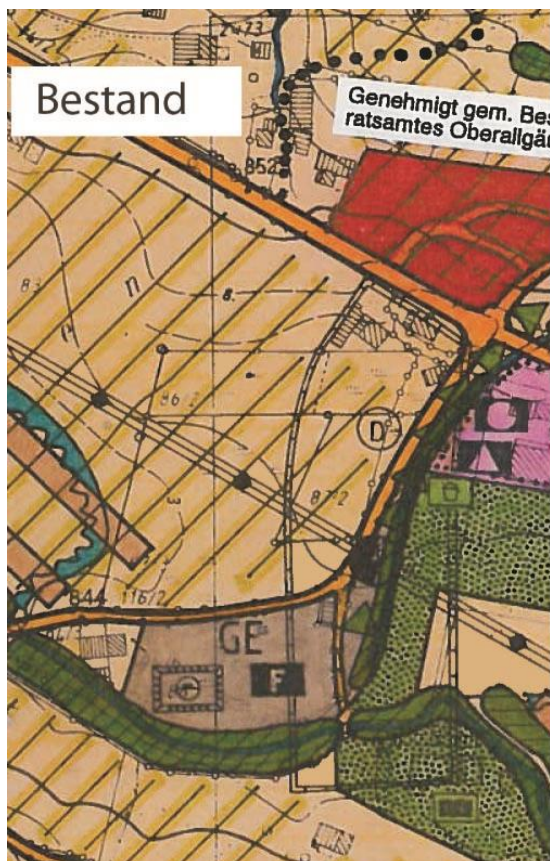


Abbildung 2: aktuell rechtsgültiger Flächennutzungsplan

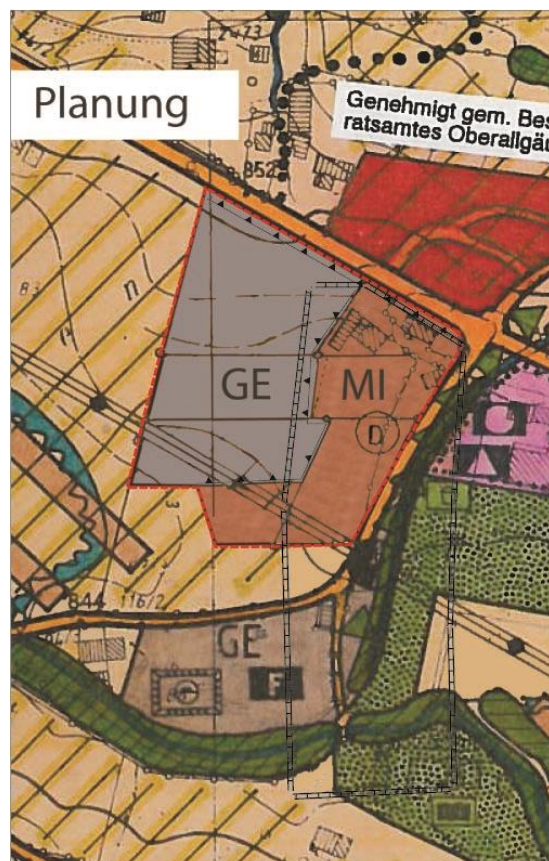


Abbildung 3: 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

### 3 Baugebiet

#### 3.1 Lage und Größe

Der Bereich zur Aufstellung des Bebauungsplanes umfasst Teilbereiche der Fl.Nr. 83, 86/2, 87/3 und 100/2 der Gemarkung Missen-Wilhams mit einer Gesamtfläche von ca. 2,1 ha. Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde und grenzt direkt an die Staatsstraße 2006 (Weitnau-Immenstadt), die weiter zur B 12 bzw. B 19 führt.

#### 3.2 Aktuelle Nutzung

Der überplante Bereich wird derzeit als Grünlandfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

#### 3.3 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser – Hochwasserschutz

Nach der Baugrunduntersuchung durch GEO-CONSULT, Sauter + Stüber GmbH sind im Geltungsbereich quartäre Talablagerungen zu erwarten. Diese Talablagerungen sind durch unterschiedlich mächtigen Deckschichten mit weicher Konsistenz überprägt. Im südlichen Bereich herrschen Deckschichten von 2,0 m vor die nach Norden und Westen auf bis zu 5,0 m zunehmen. Die Deckschichten

sind bei weicher Konsistenz nur gering tragfähig und stark kompressibel. Von einer Lastabtragung in den Deckschichten sowie darüber liegenden Auffüllungen wird generell dringend abgeraten. Die darunter liegenden Quartärablagerungen sind je nach Lagerung gering bis mittel tragfähig. Die Gründung wird daher auf einer 1 m dicken, kontrolliert verdichteten Kiesschicht empfohlen.

Die hydrologischen Verhältnisse wurden ebenfalls im Bodengutachten von GEO-CONSULT, Sauter + Stüber GmbH untersucht. Diesem können die gemessenen Wasserstände im Boden entnommen werden. Im Gelände verläuft ein wasserführender Graben, dessen Wasser am westlichen Ende in einem Schacht gesammelt und abgeleitet wird. Dieser Graben ist im Zuge der Baumaßnahmen auf im Bereich der Mischgebietsfläche zu verkürzen bzw. mit einer Drainage zu verrohren.

Im Zuge der hydraulischen Untersuchung (Dr. Blasy + Dr. Overland, 2014) im Bereich des Bebauungsplanes „Am Freibad“ wurde der Retentionsraum für einen Überschwemmungsbereich gemäß  $HQ_{100+Klima}$  der Argen dargestellt. Südlich des Geltungsbereiches liegen demnach Flächen mit Hochwassergefährdung, die in einem kleinen Bereich bis in den Geltungsbereich hineinragen. Diese Fläche (ca. km<sup>2</sup>) im Süden des Geltungsbereiches kann angesichts des großen Retentionsraumes vernachlässigt werden und erfordert keinen eigenen Ausgleich.

### 3.4 Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Unter Ziff.3.2 „Hinweise“ wurde ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit etwaigen Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit mit aufgenommen.

### 3.5 Erschließung

Das Baugebiet wird von Norden von der Staatsstraße 2006 mit dem Bau und Anschluss einer Gemeindestraße erschlossen. Planungen für eine Linksabbiegespur aus Richtung Osten liegen vor und kann nach Bedarf, bei entsprechender Frequentierung, eingerichtet werden.

### 3.6 Lärmemissionen

Im Osten des Geltungsbereiches befinden sich Wohnnutzungen, ein Gasthaus, eine Bäckerei sowie ein Kfz Werkstattbetrieb. Weiter östlich, entlang der Straße „Am Freibad“ befindet sich im Norden die Gemeindeverwaltung mit Kindergarten, Turnhalle und Museum. Das Gebäudeensemble steht darüber hinaus dem Musikverein sowie dem gemeindlichen Bauhof zur Verfügung. Im Süden davon liegen die Flächen des Freibades. Südlich des Plangebietes befindet sich das Areal des Bebauungsplanes „Am Freibad“. Als Art der baulichen Nutzung ist Gewerbe ausgewiesen. Weiter westlich davon liegen Wohngebäude. Nördlich der St 2006 ist Wohnbebauung innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Kapf“ in einem Mischgebiet angeordnet. Außerhalb des Bebauungsplangebietes liegen vereinzelt Wohngebäude sowie ein Bauunternehmen.

Für die Bebauung die nicht über Bebauungspläne geregelt ist, ist in Rücksprache mit der Gemeindeverwaltung, aus immissionsschutzfachlicher Sicht, entsprechend von Mischgebieten auszugehen.

### 3.7 Landwirtschaftliche Immissionen

Die westlich angrenzenden Flächen werden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass diese zu keinen Einschränkungen des Baugebiets führen, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmemissionen als ortsüblich zu bewerten und zu jeder Tages- und Nachtzeit entschädigungslos hinzunehmen sind.

### 3.8 Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Hauptstraße“ liegt nach aktuellem Kenntnisstand zum Teil das Bodendenkmal (Benehmen nicht hergestellt) „Schanze des späten Mittelalters“.

Da in diesem Bereich archäologische Funde zu erwarten sind, ist für die Durchführung von Maßnahmen und Bodeneingriffe aller Art, auf Grundstücken die vom gekennzeichneten Bereich des Denkmals betroffen sind, eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art 7.1 DSchG notwendig.

Für Grundstücke die nicht den gekennzeichneten Bereich des Bodendenkmals berühren, gilt der Art. 8 Abs. 1 DSchG, der besagt, dass bei etwaigen archäologischen Funden eine Mitteilung an die Untere Denkmalschutzbehörde oder an das Landesamt für Denkmalpflege erfolgen muss.

In der Satzung wird unter „Hinweise“ Ziff. 3.2 auf den Umgang hingewiesen.

## 4 Städtebauliche Zielsetzung

Der Gemeinde Missen-Wilhams liegen mehrere Anfragen nach Erweiterungsmöglichkeiten für örtliche Gewerbebetriebe vor. Auf Grund eines fehlenden Angebotes an Gewerbeflächen plant die Gemeinde durch Aufstellung des Bebauungsplanes ein angemessenes Angebot zur Verfügung zu stellen. Damit soll die Ansiedelung der Gewerbebetriebe an anderer Stelle, außerhalb des Gemeindegebietes und eine Schwächung der örtlichen Wirtschaftsstruktur vermieden werden.

### 4.1 Standort und Auswirkungen

Das bestehende Gewerbegebiet „Am Freibad“ lässt auf Grund der eingegrenzten Lage zwischen dem Uferbereich der Argen und deren Überschwemmungsbereich nördlich davon, keine Erweiterungsmöglichkeit zu.

Die Fläche des Geltungsbereichs ist trotz ihrer topographischen Beschaffenheit eine angemessene Lösung zur Ausweisung von Gewerbeflächen. Weitere Überlegungen zu alternativen Standorten wurden im Zuge des parallel laufenden Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes untersucht. Es wurde festgestellt, dass im Bereich der Planungshoheit der Gemeinde Missen-Wilhams keine Standorte mit einer vergleichbar guten Anbindung an den Ortsbereich und an die St 2006 zu finden sind, ohne wesentlich Beeinträchtigungen im Landschaftsbild zu erzeugen (siehe Kap. 4 zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Missen-Wilhams).



Der Standort befindet sich direkt am Ortseingang des Ortes Missen am westlichen Ortsrand. In unmittelbarer Nähe schließt sich südlich das Gewerbegebiet „Am Freibad“ an. Ein von Bebauung freizuhaltenen Bereich trennt beide Gebiete. Der direkte Lagebezug beider Gewerbegebiete zueinander lässt Potenziale für Synergieeffekte erwarten.

Im Geltungsbereich ist eine Mischgebietsfläche ausgewiesen, um einen angemessenen Übergang zum östlich angrenzenden Mischgebiet zu gewährleisten.

## 4.2 Städtebauliches Konzept

Die Baufelder greifen die Raumkante der nördlichen Bebauung auf und bilden gemeinsam den neuen Ortsrand. Die Nord-Süd-Ausrichtung der Baufelder orientiert sich an der östlichen Bestandsbebauung. Im Zusammenhang ergeben sich ein kompaktes Siedlungsfeld südlich der St 2006 und eine bauliche Fassung des Ortsrandes. Erschlossen wird das neue Baugebiet mit einer mittig verlaufenden Stichstraße von Nord nach Süd welche in einer Wendepalte an der nördlichen Grundstücksgrenze der Mischgebietsfläche endet.

## 5 Planinhalte und Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### Gewerbeflächen (GE)

Gemäß den gewünschten Entwicklungen auf den Gewerbeflächen wurden von der Gemeinde in Abstimmung mit möglichen Betreibern und unter Berücksichtigung der besonderen Lage am Ortseingang spezifische Festsetzungen getroffen. Die Gewerbeflächen dienen vorwiegend der Unterbringung örtlicher Betriebe (Baugeschäft, Sanitärgeschäft) mit betriebszugehörigen Büro- und Verwaltungseinrichtungen.

#### Zugelassene Nutzungen im Bereich der GE-Flächen

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

#### Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 2 Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter je Gewerbebetrieb mit einer Geschoßfläche von insgesamt maximal 7 % der Grundstücksfläche des Gewerbebetriebes, höchstens jedoch 170 m<sup>2</sup> Geschoßfläche.

Die Fläche von Aufenthaltsräumen der Wohnnutzung in anderen Geschossen einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ist bei Ermittlung der Geschoßfläche für Wohnnutzung mitzurechnen.

Die Wohnnutzung ist in unmittelbarem baulichen Zusammenhang mit dem Betriebsgebäude zu erstellen.

Auf Grund der attraktiven Ortsrandlage am Übergang zur freien Landschaft werden für die ausnahmsweise zulässige Nutzung der Betriebsleiterwohnungen ergänzende Regelungen aufgenommen, um die gesetzlich vorgegebene Unterordnung der Wohnnutzung im Gewerbegebiet zu konkretisieren.

Erfahrungsgemäß laufen gewerbliche Grundstücke am Ortsrand in der Praxis Gefahr, einen unverhältnismäßig hohen Wohnanteil an Betriebsleiterwohnungen zu entwickeln. Daher werden konkrete Vorgaben mit Bezug auf die gewerbliche Grundstücksgröße gemacht bzw. eine maximale Geschossfläche von 170 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Wohnnutzung soll darüber hinaus auch städtebaulich und gestalterisch in die gewerblichen Betriebsgebäude integriert werden – Grundstücksteilungen zum Zwecke der Abtrennung der Wohnnutzung sind daher nicht zulässig. Bei einer Aufgabe des gewerblichen Betriebes ist auch die Wohnnutzung als diese aufzugeben.

Durch diese Einschränkung soll sichergestellt werden, dass die Wohnnutzung im Geltungsbereich der gewerblichen Nutzung deutlich untergeordnet bleibt.

#### Nicht zugelassene Nutzungen im Bereich der GE-Flächen

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen außer Betriebstankstellen  
gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Freistehende Photovoltaikanlagen
- Selbstständige Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Autoverwertungsanlagen, Schrottlager
- Gebrauchtwagenhandel mit Lagerplatz
- Anlagen für sportliche Zwecke § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

(Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten

(Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die Ausschlüsse bestimmter Arten der in Gewerbegebieten allgemein (§ 1 Abs. 5 BauNVO) oder ausnahmsweise (§ 1 Abs. 6 BauNVO) zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen wird im Folgenden aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 1 Abs. 9 BauNVO begründet:

Auf Grund der geringen Verfügbarkeit geeigneter Standorte für klassische Gewerbeflächen im Ortsbereich der Gemeinde Missen-Wilhams sollen auf diesen Flächen keine Einzelhandels- und Beher-

bergungsbetriebe angesiedelt werden. Einzelhandelseinrichtungen sind bevorzugt in das Ortszentrum und nicht in peripheren Lagen zu verorten.

Weiterhin sind die möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen von Vergnügungsstätten und Tankstellen insbesondere im Nachtzeitraum auf nördlich und östlich angrenzende Wohnnutzungen an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünscht.

Auch durch die Lage des Gebietes am Ortseingang von Missen und der prägnanten Lage im Missener Tal, werden großflächige Lagerplätze und Lagereinrichtungen wie Autoverwertungsanlagen, Schrottlager oder Gebrauchtwagenhändler mit zugehörigem Lagerplatz nicht zugelassen. Diese Nutzungen weisen nur im geringen Ansatz bauliche Strukturen auf und erfüllen somit nicht das Ziel der baulichen Fassung des Ortseinganges. Ebenso verhält es sich mit freistehenden Photovoltaikanlagen.

### **Mischgebietsfläche (MI)**

Zur Anordnung des östlich angrenzenden Mischgebietes wird der südliche Teilbereich ebenso als Mischgebiet nach BauNVO festgesetzt. Zulässig sind hier zunächst die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und Anlagen.

#### Zugelassene Nutzungen im Bereich der MI-Fläche

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe

#### Nicht zugelassene Nutzungen im Bereich der MI-Fläche

- Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO, außer Betriebstankstellen

(Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Vergnügungsstätten gem. von § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO

(Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die Ausschlüsse bestimmter Arten der in Mischgebieten allgemein (§ 1 Abs. 5 BauNVO) oder ausnahmsweise (§ 1 Abs. 6 BauNVO) zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen wird im Folgenden aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 1 Abs. 9 BauNVO begründet:

Auf Grund der möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen insbesondere im Nachtzeitraum auf die östlich angrenzende Wohnnutzung sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zugelassen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl orientiert sich am oberen Grenzwert des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Hierdurch soll eine wirtschaftliche Ausnutzung der Bauparzellen ermöglicht werden.

Die zulässige Grundflächenzahl des Mischgebietes orientiert sich an den östlich angrenzenden Mischgebietsbebauungen.

## 5.3 Zulässige Trauf- und Firsthöhen

Für das gesamte Plangebiet wurden max. Traufhöhen von 7,50 m sowie einheitliche max. Firsthöhen von 9,0 m ab OKRF festgesetzt. Durch diese Festsetzungen soll ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild der künftigen Gebäudekubaturen bewirkt werden, auch in Anlehnung zu den Höhenfestsetzungen des südlichen Gewerbegebietes „Am Freibad“. Die Traufhöhe von 7,50 m begünstigt eine gleichzeitige Nutzung von kleineren Hochregalen und Kranbahnen in den Hallen.

## 5.4 Freilegung des Keller-/Unter-/Sockelgeschosses

Auf Grund der speziellen Hanglage der nördlichen Grundstücke im Geltungsbereich kann hier das Keller-/Unter-/Sockelgeschoss zur hangabgewandten Seite um 6,0 m freigelegt werden. Dies erlaubt, trotz der Hanglage, eine beidseitig (Nord-Süd), ebenerdige Nutzung der Gebäude auf den nördlichen Grundstücken.

Für die Reduzierung der sichtbaren Wandhöhen wird die Festsetzung getroffen, dass bis auf die hangabgewandte Seite, alle Seiten im Mittel nur 1,20 m (max. 20 %) ab der Oberkante des Erdgeschosses sichtbar sein dürfen. Das Geländeniveau ist entsprechend diesen Erfordernissen und unter Berücksichtigung der unter Punkt 2.2 gelisteten Sonstigen Festsetzungen anzupassen. So ist bei der Geländemodellierung darauf zu achten, dass Stützmauern ab einer Höhe von 2 m abstandsflächenrelevant bzw. diese im Bereich der Ortsrandeingrünung nur bis zu 1,50 m zulässig sind. In Bezug auf die Anschüttungen gilt ein maximales Steigungsverhältnis der Böschungen von max. 1/2 (vertikal/horizontal). Die Bauweise wirkt sich somit unmittelbar auf die Art der Aufschüttung und Lage des Gebäudes aus. So kann bei Einhaltung aller Festsetzungen erst eine Gebäudebreite ab 20 m (bei Freilegung des Keller-/Unter-/Sockelgeschosses um 6 m) den Bau einer Stützmauer unter 2 m gewährleisten, um den Geländeunterschied auszugleichen. Bei einer Gebäudebreite von 30 m ist dafür z.B. keine Stützmauer mehr nötig (siehe schematische Darstellung).

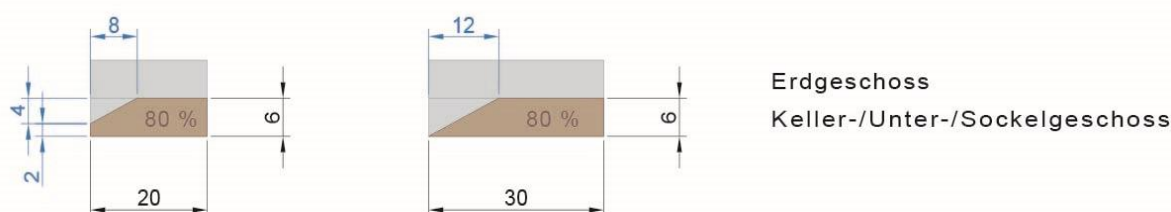


Abbildung 4: schematische Darstellung zur Freilegung des Keller-/Unter-/Sockelgeschosses in Metern

Das Erfordernis eines Kellergeschosses im nördlichen Bereich erschließt sich auch aus der Dimension der nicht tragfähigen Deckschicht von bis zu 5,0 m. Erst die quartäre Talablagerung unter der Deckschicht erweist sich als tragfähig. Somit ist ein Kellergeschoss oder eine massive Gründung bzw. Bodenverfestigung notwendig.

## 5.5 Oberkante Rohfußboden (OKRF)

Auf Grund der deutlich heterogenen topographischen Lage des Gebietes werden unterschiedliche Festsetzungen zur Höhenfestlegung des Geländes getroffen.

Im Bereich des **GE 1** wird die maximale Oberkante Rohfußboden durch die absolute Geländehöhe von 850,0 m ü NN festgesetzt. Geländemodellierungen und die topographische Situation schließen die natürliche Geländehöhe oder die Höhe der Straße als Bezug für die Oberkante Rohfußboden aus.

Im Bereich des **GE 2** ist die Bezugshöhe für jedes Gebäude anhand der künftigen Erschließungsstraße wie folgt zu ermitteln:

Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlage werden senkrecht (in Richtung der Grundstückszufahrt) bis zum Schnittpunkt mit dem Fahrbahnrand (Straßenbegrenzungslinie) verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte der Erschließungsstraße werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt +0,3 m ergibt die max. Oberkante des Rohfußbodens (OKRF) für die Bauparzelle.

## 5.6 Bauweise und Baugrenzen

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand nach Art. 6 BayBO zu errichten. Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 genügt in Gewerbegebieten eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,25 H, mindestens 3 m.

Die Traufhöhe für Gebäude beträgt ab der Oberkante Fertigfußboden 7,50 m. In Verbindung mit der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses um bis zu 6,0 m ist es möglich, dass eine sichtbare Außenwandhöhe des Gebäudes von bis zu 13,50 m erreicht werden kann.

Da die Freilegung allerdings nur in Richtung der hangabgewandten Seite (Süden) möglich ist, wirkt sich dies nur gering auf die umliegenden Misch- und Wohngebietsbebauungen aus. Die Regelungen zur Freilegung des Keller-/Unter-/Sockelgeschosses, wobei die Deckenunterkante im Durchschnitt nicht mehr als 1,20 m über der außen anliegenden Geländeoberfläche heraus ragt, verringert darüber hinaus die Möglichkeit zur Freilegung der Außenwände.

In Bezug auf die entstehenden Höhen und der Abstandsflächen gab es, besonders im nordöstlichen Bereich, weitgehende Untersuchungen bezüglich der Auswirkungen auf das Nachbargrundstück. Hier grenzt eine gewerbliche Nutzung an ein ebenfalls gewerblich genutztes Gebäude in einem Mischgebiet und das als Bäckerei genutzte Gebäude mit rückwärtig angebautem Nebengebäude hat keinen Bezug zum Plangebiet hat. Auch für die weiter südlich liegenden Grundstücke wird die Tatsache betont, dass diese in einem Mischgebiet liegen und zum Teil tatsächlich gewerblich genutzt werden und

der Bezug der Gebäude ebenfalls zur östlichen Erschließung gerichtet ist. Es grenzt keine allgemeine Wohnnutzung an das Gewerbegebiet an.

In Bezug auf die Abstandsflächen werden die nachbarlichen Interessen selbst bei einer Ergänzungsbebauung auf dem Flurstück Fl.Nr. 86/2 (Bereich des Mischgebietes) gewahrt. Jedoch ist es auf Grund der Regelung nach Art. 6 Abs. 6 BayBO möglich, dass ein Gebäude bis auf 6 m (je 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze) an die benachbarte gewerbliche Bebauung (welche bei offener Bebauung bis zu 50 m lang sein kann) heran rückt. In Anbetracht der wenigen Standortmöglichkeiten für Gewerbeflächen und der Absicht der bestmöglichen Ausnutzung der Grundstücke durch die Gemeinde Missen-Wilhams sowie der Tatsache, dass die überwiegend nordwestliche Lage der Gewerbeflächen gegenüber zu den angrenzenden Mischgebietsflächen sich nicht nachteilig auf die Belichtung / Besonnung auswirkt, werden die geringen Abstände zwischen den Gebäuden (die auftreten können) hingenommen. Die bauliche Anordnung und die reduzierte Abstandsfläche von 0,25 H werden unter der gegebenen, überwiegend gewerblichen Nutzung als städtebaulich vertretbar angesehen.

In Bezug auf die St 2006 gilt eine Anbauverbotszone für Hochbauten und Stellplätze von 7,50 m vom angedachten Fahrbahnrand, der mit Umsetzung einer Linksabbiegespur entstehen wird. Vom jetzigen Fahrbahnrand haben die Baufenster einen Abstand von 10 m. Dieser Sachverhalt wurde in Abstimmungsgesprächen (15.05.2015 und 16.07.2015) mit dem Staatlichen Bauamt Kempten und der Gemeinde Missen-Wilhams klargestellt.

Im Baugebiet ist gegenüber dem neu entstehenden öffentlichen Straßenraum ein Mindestabstand von 3,0 m definiert.

Durch Festsetzung der offenen Bauweise mit Gebäudelängen bis zu 50 m soll eine den Betriebserfordernissen der Bauwerber entsprechende Bebauung ermöglicht werden.

Diese sind ab einer Gebäudelänge von 40 m mit baulichen Versprüngen, wie z.B. Wiederkehre von mindestens 0,50 m zu errichten, um durchgehende Wand- bzw. Trauflängen von Gebäuden auszuschießen und ein heterogene Baustruktur am Ortsrand zu erhalten.

Die Ausweisung von großen Baufenstern ermöglicht eine flexible Parzellierung und Anordnung der Gebäude in den Baugrundstücken.

## 5.7 Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsfläche berücksichtigt eine mögliche Aufweitung des Straßenkorridors die Einrichtung einer Linksabbiegespur in Richtung Ortsausfahrt.

Für das nordwestliche Grundstück ist eine Ausfahrt nur für Liefertransporte entlang der St 2006 festgesetzt. Die Breite der Ausfahrt wurde anhand einer Schleppekurvenüberprüfung für den jetzigen Straßenraum und den, im Falle der Umsetzung einer Linksabbiegung künftig erweiterten Straßenraum ermittelt.

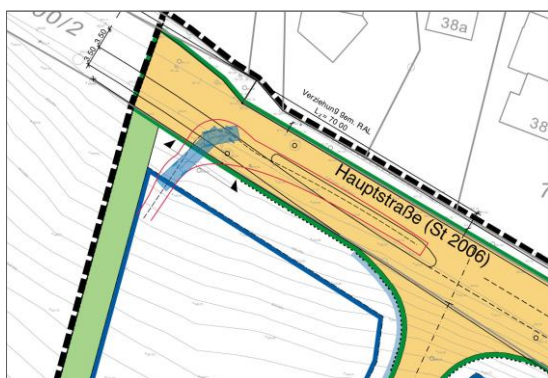


Abbildung 5: Schlepplurve mit aktuellem Straßenraum der St 2006



Abbildung 6: Schlepplurve mit erweitertem Straßenraum der St 2006

Im weiteren Bereich ergibt sich auf Grund des Vorhandenseins einer bestehenden Linksabbiegespur (Richtung Ortseinfahrt in Wohngebiet „Am Kapf“) keine Möglichkeit zur Einrichtung konfliktfreier Ein- bzw. Ausfahrten entlang der St 2006. Im Gewerbegebiet dürfen die Zufahrten in die Grundstücke erst mit einem Abstand von 15 m ab der Außenkante Staatsstraße angeordnet werden. Hierfür ist der erweiterte Straßenraum angenommen. Die Erschließungsstraße endet in einer Wendepalette, die einen Wendekreis für dreiachsige Fahrzeuge (20 m) ermöglicht.

## 5.8 Dachgestaltung

Für das Mischgebiet wurden die ortstypischen Dachneigungsbereiche für Einzelhäuser von 18 – 38° festgesetzt.

In Gewerbegebieten ist mit überwiegend flach geneigten Dachformen zu rechnen, jedoch wurde zu Gunsten einer einheitlichen Ortsgestaltung kein Flachdach zugelassen. Die zulässigen Dachneigungen wurden von 10 bis max. 24° begrenzt.

Die Firstrichtung der Gebäude im Mischgebiet ist dabei mit durchgehender, versatzfreier Firstlinie in dargestellter Richtung auszubilden.

Dachüberstände sind bis maximal 1,50 m zulässig.

Als Dacheindeckung sind ziegelrote Materialien zulässig.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von >24° zulässig. Für Gewerbehallen mit niedriger Dachneigung < 24° sind für die angemessene Innenraumbelichtung Oberflächenfenster mit einer Ausprägung von bis zu 2 m<sup>2</sup> und Firstoberlichter bis zu 10 m<sup>2</sup> zulässig.

Solartechnische Anlagen (Photovoltaik und solarthermische Anlagen) sind zulässig. Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständereien) und müssen einen Mindestabstand von 1,0 m gegenüber den Dachrändern aufweisen.

Durch diese Festsetzungen soll insgesamt eine möglichst einheitliche, sich der Umgebung anpassende und ruhige Dachlandschaft am Rande des Ortsbereiches sichergestellt werden.

## 5.9 Gestaltung der Gebäudefassaden

Auf Grund der bedeutenden Lage am Ortseingang der Ortschaft Missen werden Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäudefassaden getroffen. Dies gilt für alle Haupt- und Nebengebäude welche zur freien Landschaft gerichtet sind und somit städtebaulich bedeutend für das äußere Ortsbild sind. In Anlehnung an die Gestaltungssatzung der Gemeinde Missen-Wilhams, in der Fassung vom 15.07.2013, werden Wellblech-, Trapezblech-, Zementfaser- und Kunststoffverkleidungen als Außenwandverkleidungen nicht zugelassen. Es sind möglichst ortstypische Holzverkleidungen bzw. naturnahe Farben zu wählen. Grelle oder blendende Farben sind unzulässig. Weiterhin sind die Nebengebäude in gleichartigen Farben und Materialien wie das Hauptgebäude zu gestalten, um ein homogenes Ortsbild zu erzeugen. Der Gemeinde sind auf Verlangen Farbmuster vorzulegen.

## 5.10 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden soweit eingeschränkt, dass störende Auswirkungen auf die Nachbarbebauung und insbesondere auf das Ortsbild soweit als möglich ausgeschlossen werden.

## 6 Schallschutz

Im Zuge der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Begutachtung auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau durchgeführt (em plan Augsburg, 07.2015). In der näheren Umgebung des überplanten Bereichs befinden sich schutzbedürftige Nutzungen. Es wurden folgende maßgebliche Immissionsorte gewählt. Die Koordinaten beziehen sich auf ein lokal gültiges Gauß-Krüger-Koordinatensystem (GK) der örtlichen Vermessungsverwaltung. Die Lage der Orte kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden. Die Immissionsrichtwerte tags und nachts (IRW,T und IRW,N) gelten für die maximal zulässigen Lärmeinwirkungen nach TA Lärm entsprechend der angesetzten Nutzung nach BauNVO.

Immissionsort	Nutzung	IRW,T	IRW,N	Koordinate	
		dB(A)	dB(A)	x(m)	y(m)
IO-1, FlNr. 74/1	MI	60	45	4358743	5275175
IO-2, FlNr. 71/23				4358803	5275137
IO-3, FlNr. 86				4358805	5275065
IO-4, BP				4358734	5274953
IO-5, FlNr. 87/5				4358772	5274946
IO-6, FlNr. 94/6				4358648	5274874
IO-7, FlNr. 94/2				4358559	5274913
IO-8, FlNr. 83				4358600	5275187



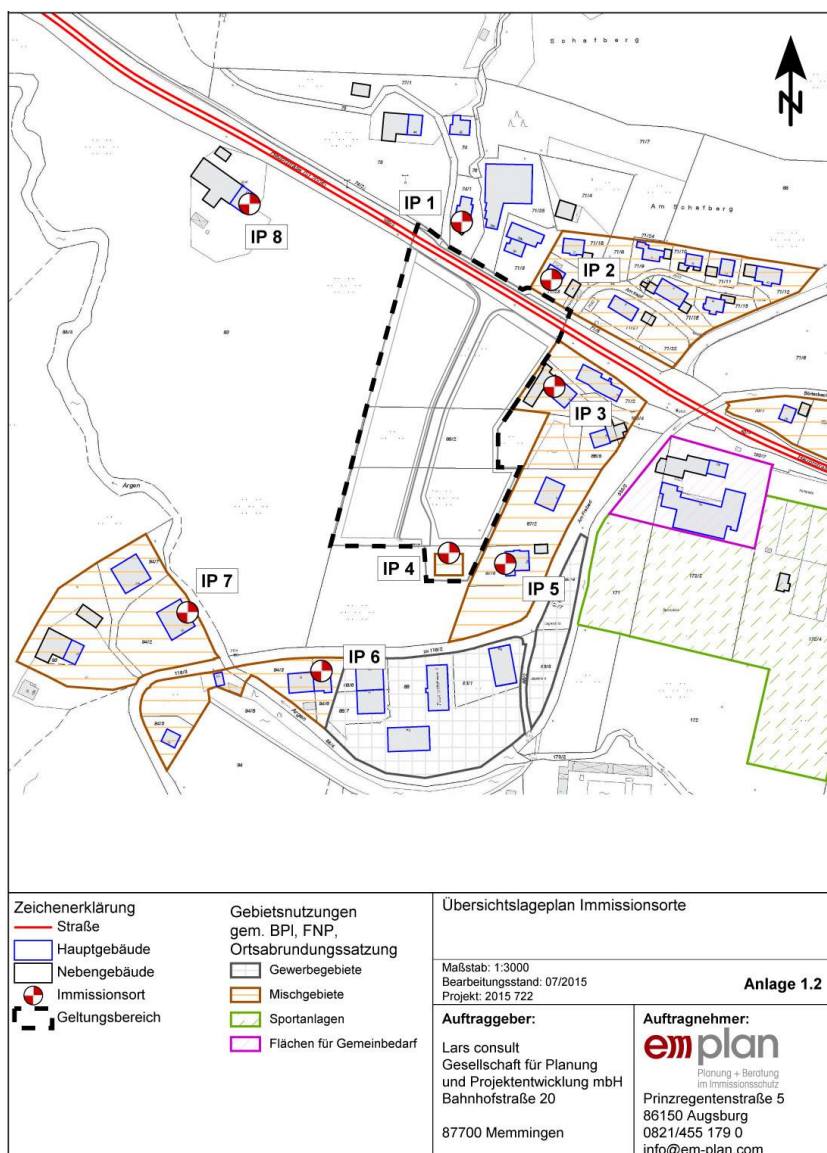


Abbildung 7: Immissionsorte für Geräuschkontingentierung

Eine relevante Vorbelastung aus Gewerbe ist vor Ort aus den umliegenden gewerblichen Nutzungen gegeben (Ziffer 3.6). Gem. TA Lärm wird die Ermittlung der Vorbelastung dann nicht erforderlich, wenn die Immissionsrichtwerte tags und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

Vorliegend erfolgt daher die Kontingentierung vor dem Hintergrund der Unterschreitung der zulässigen Richtwerte um mindestens 6 dB(A). Gleichzeitig wird die Kontingentierung derart vorgenommen, dass eine bestimmungsgemäße Nutzung des Gewerbegebiets möglich ist.

Das zulässige Emissionsverhalten wurde anhand einer Kontingentierung nach DIN 45691 festgelegt mit folgenden Emissionskontingenten von

- $L_{EK} = 59 \text{ dB(A)/m}^2$  tags (6:00 – 22:00 Uhr),
- $L_{EK} = 44 \text{ dB(A)/m}^2$  nachts (22:00 – 6:00 Uhr).

Nach Sektoren gegliedert sind Zusatzkontingente möglich. Das zulässige Emissionsverhalten in den einzelnen Sektoren ist unter Ziffer 1.7 der Satzung geregelt. Mit den vorgesehenen Summenkontingenten (Emissionskontingente + Zusatzkontingente) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zum Teil deutlich, mindestens um 6 dB(A) unterschritten.

Die Berechnungen der Lärmimmissionen aus der angrenzenden Staatsstraße 2006 haben ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet sowohl in der Tagzeit als auch nachts eingehalten werden.

Allerdings kann auf Grund der herrschenden Lärmpegel, nachts von 55 dB(A), kein gesunder Nachtschlaf gewährleistet werden. Der Lärmpegel kann erst ab einem Abstand von größer als 40 m zur Mitte der ST 2006 sichergestellt werden. Zum Schutz der Bewohner, insbesondere Kinder, sollten deshalb passive Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

Um einen gesunden Nachtschlaf innerhalb der Betriebsleiterwohnungen sicherzustellen, sollten deshalb die zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern von Wohnungen, welche näher als 40 m zur Mitte der St 2006 gelegen sind, nur innerhalb der von der Straße abgewandten Gebäudefassade (SW-Fassade) untergebracht werden. Ausnahmsweise kann darauf verzichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass die Schlaf- und Kinderzimmer mit zusätzlichen, aktiven Raumbelüftungsanlagen ausgestattet werden, welche einen 0,5-fachen Luftwechsel sicherstellen.

## **7 Grünordnung**

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft von der Staatsstraße bis zum südlichen Ende der Erschließungsstraße ein 5,0 m breiter Streifen für die Entwicklung einer Ortsrandeingrünung. Mindestens 80 % der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind dabei mit kleinstämmigen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste (siehe Ziffer 3.1) zu bepflanzen. Diese dient dem angemessenen Übergang des Siedlungsbereiches zum landschaftlich geprägten Umland. Ausnahmsweise kann, soweit betriebliche Anforderungen dies erfordern, auf einer Länge von 20 % der Grundstückslänge eine Eingrenzung der Eingrünung auf eine Breite von 3 m zugelassen werden. Dies dient der Erweiterung von Bewegungsflächen auf den schmalen Grundstücken für die betriebliche Nutzung mit größeren Fahrzeugen.

## **8 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Erschließung des Gebiets erfolgt durch die Gemeinde Missen-Wilhams sowie durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

### **8.1 Wasserversorgung**

Der Anschluss an die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Versorgungsunternehmen.

## 8.2 Schmutz- und Abwasserversorgung

Die Abwasserbehandlung erfolgt im Trennsystem.

Das Gewerbegebiet wird auf Grund des hohen Grundwasserstandes an einen Regenwasserkanal angeschlossen der in die Untere Argen geleitet wird. Niederschlagswasser ist in diesen Kanal einzuleiten, dabei gilt es die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) einzuhalten. Eine Versickerung ist nur bedingt in Form von oberflächigen Versickerungsformen möglich, um einen Grundwasserflurabstand von 1,0 m einzuhalten.

## 8.3 Strom- und Niederstromversorgung

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen. Das vorhandene Niederspannungsnetz wird erweitert und aus einer benachbarten Trafostation (Fl.Nr. 87/7) versorgt. Das Baugebiet wird somit im südlichen Bereich von Osten her mit einer Niederspannungskabeltrasse erschlossen. Diese verläuft von der Straße „Am Freibad“ über das Flurstück Fl.Nr. 87/3 bis zum Wendehammer des Baugebietes.

Im südlichen Geltungsbereich verläuft aktuell eine 20 kV-Freileitung für Mittelspannung der Allgäuer Überlandwerke. Diese ist notwendigerweise wichtiger Teil der Erschließung und vor Baubeginn zu verlegen.

## 8.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu).

# 9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich

## 9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Bei der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt und berücksichtigt worden:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Mensch	Beeinträchtigung von Blickbeziehungen und Erhöhung der Immissionsbelastung	Festsetzung einer standortangepassten Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen
Tiere und Pflanzen	Beeinträchtigung von (Teil-) Lebensräumen	Anreicherung der Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen (Ausgleichsfläche) sowie durch Festsetzung der Neupflanzung von heimischen Gehöl-

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
		zen im Rahmen der Grünordnungsplanung
Landschaftsbild	Beeinträchtigung von Blickbeziehungen und veränderte Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Festsetzung entsprechender grünordnerischer und baugestalterischer Maßnahmen (Eingrünung, Pflanzempfehlungen, Beschränkung der Bauhöhen, etc.)
Kultur- und Sachgüter	Überbauung und evtl. Zerstörung von Bodendenkmälern durch unsachgemäßen Umgang; Beeinträchtigung von Blickbeziehungen, v.a. bei Baudenkmalern	Festsetzung der Einhaltung gesetzlicher Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern; Beschränkung der Bauhöhen zur Vermeidung von negativen Sichtbeziehungen von und zu Baudenkmalern

## 9.2 Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

### 9.2.1 Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „*unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).*“

§ 15 Abs. 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „*wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.*“

Unter Berücksichtigung dieser Gesetzesgrundlage wird die Ausgleichbarkeit des Eingriffs, der zu nachhaltigen bzw. erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter führt, wie folgt beurteilt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht entstehen durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „An der Hauptstraße“ folgende wesentliche Eingriffe:

- Versiegelung und Überbauung von Boden (Eingriff in das Schutzgut Boden)
- Verlust bzw. Beeinträchtigung von Blickbeziehungen (Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild)
- Verlust bzw. Beeinträchtigung von (Teil-)Lebensräumen (Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen)

Bei der durch das Vorhaben entstehenden Flächenversiegelung und Überbauung von Offenlandflächen gehen überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer vergleichsweise geringen ökologischen Wertigkeit verloren. Die Kompensationsregelung des Naturschutzrechts ist hier entsprechend anzuwenden.

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs bildet ein Anfang Juli 2015 stattgefundenen Erörterungstermin mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. Im Rahmen dieses Gesprächs hat man sich darauf geeinigt, dass aufgrund der Straßennähe, ortsnahen Lage, aber auch aufgrund der Vornutzung und geplanten Minimierungsmaßnahmen ein Ausgleichsfaktor von 0,3 für das gegenständliche Vorhaben ausreichend ist.

Da im Geltungsbereich keine Flächen zur Kompensation zur Verfügung stehen, kann der naturschutzfachliche Ausgleich nur auf externen Flächen erfolgen. Der naturschutzfachliche Ausgleich für die Versiegelung und Überbauung von Freiflächen wird in Abhängigkeit von der Bestandsbewertung der Fläche festgelegt.

### 9.2.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarf

Bei der Ermittlung des tatsächlichen Ausgleichsflächenbedarfs werden die Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans, welche aktiv überplant werden, als Eingriffsfläche definiert. Dies betrifft sowohl die privaten Baugrundstücke, als auch die Erschließungsstraßen und -wege.

Die anzurechnende Eingriffsfläche ergibt sich für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren also aus der Summe von bebaubarer Grundstücksfläche (1,7 ha) und Erschließungsfläche (0,35 ha).

Bei einem festgelegten Ausgleichsfaktor von 0,3 müssen für das gegenständliche Vorhaben also Ausgleichsflächen in einem Umfang von etwa 0,62 ha gesichert und ökologisch aufgewertet werden.

### 9.2.3 Ausgleichsflächen und –maßnahmen

In enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu werden im Bereich des bereits renaturierten Tuffenmoos ökologische Aufwertungsmaßnahmen in der nördlich angrenzenden Teilfläche vorgenommen.

Hierzu wird der Waldbestand auf einem Teil der Flurnummer 818 Gemarkung Wilhams dauerhaft aus der Nutzung herausgenommen und zuvor sanfte Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu werden im Rahmen der Satzung zum Bebauungsplan folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Im Bereich der südlichen Torfkante sind vereinzelt Fichten (ausgenommen Trauf-Fichten) zu entnehmen sowie Reisighaufen zur Habitatanreicherung für die Kreuzotter anzulegen.
- Im übrigen Wald sind vereinzelt Fichten zu entnehmen, sofern sie keine statische Funktion für Weiß-Tanne- oder Kiefern-Aufwuchs haben,
- Die Auswahl der zu entnehmenden Bäume sowie die Herstellung der Fläche haben im Beisein des zuständigen Revierförsters zu erfolgen.
- Die gesamte Fläche ist anschließend dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen. Eine einzelbaumweise Entnahme bei Käferbefall ist zulässig.

Als Zielarten wurden hier der Dreizehenspecht (*Picoides tridactylus*) sowie das Auerhuhn (*Tetrao urogallus*) festgesetzt.

Die gesamte zur Verfügung stehende Fläche hat eine Größe von etwa 1,9 ha, sodass die für das gegenständliche Vorhaben notwendigen 0,62 ha hier problemlos erbracht werden können. Mit Umsetzung der Maßnahmen wird das Vorhaben als ökologisch kompensierbar erachtet.

## 10 Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in ha	Anteil der Fläche in %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,4	19
Grundstücke		
• davon Gewerbeflächen (GE)	1,485	70,75
• davon Mischgebietsflächen (MI)	0,080	4
• Ortsrandeingrünung	0,130	6
• Restfläche (Grünland)	0,005	0,25
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>2,1</b>	<b>100</b>