

**- Teil B -**

**Gemeinde Oy-Mittelberg**  
**Landkreis Oberallgäu**

---



**Bebauungsplan**  
**„Gewerbepark - West“**  
**1. Änderung**

# **T E X T T E I L**

**vom 04.09.2023**

**Fassung vom:**  
**20.11.2023**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Die Gemeinde Oy-Mittelberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende

## **1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“**

als Satzung:

# **1. Allgemeine Vorschriften**

## **1.1 Bestandteile der Bebauungsplanänderung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ besteht aus der von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeiteten Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 20.11.2023, sowie den nachfolgenden textlichen Festsetzungen (Teil B), ebenfalls in der Fassung vom 20.11.2023.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 20.11.2023 liegt der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ ebenfalls bei.

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ bezieht sich ausschließlich auf den Teilbereich B des seit 08.07.2022 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“.

Das Änderungsgebiet umfasst je eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 3339 und des Grundstückes Flur Nr. 3338 (Gemeindeverbindungsstraße), jeweils Gemarkung Mittelberg, südlich der Bundesautobahn A 7, östlich der Bahnstrecke Kempten-Pfronten und westlich des bereits bestehenden Gewerbegebietes „Wildberger Weg“.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

## **1.3 Baunutzungsverordnung**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2023.

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die in der Planzeichnung mit GE 1 bis GE 3 gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

#### zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

#### ausnahmsweise zulässig sind unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes gemäß Kap. 2.10.1 bis 2.10.3 (nur im GE 1 und in Baufeld 3.2 im GE 3)

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.  
Diese ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren. Eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig. Pro Gewerbebetrieb ist maximal eine Wohnung der o.g. Art zulässig, wobei die Geschossfläche der Wohnung 20 % der tatsächlichen Geschossfläche des Gewerbebetriebes nicht überschreiten darf.

#### nicht zulässig sind

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Einzelhandelsnutzungen, mit Ausnahme von Verkaufsstätten (Werksverkauf) bei Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup>, sofern diese dem jeweiligen Betrieb im Plangebiet zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; die vertriebenen Waren müssen in einem funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Grundstück ausgeübten Produktion stehen, das heißt, dass sie dort selbst hergestellt oder weiterverarbeitet werden.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Die in der Planzeichnung (Teil A) jeweils eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß gilt für die jeweiligen Baugrundstücke (ohne festgesetzte private Grünflächen).

### **2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### **2.3.1** Die im Plangebiet zulässigen Bauweisen sind in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise

gelten die Grundzüge der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO, wobei auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.

- 2.3.2** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

## **2.4 Abstandsflächen**

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Höhenbeschränkungen baulicher Anlagen zu beachten.

## **2.5 Höhenlage, Bezugspunkte**

- 2.5.1** Die maximal zulässigen Wandhöhen (WH = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) bzw. maximal zulässigen Gebäudeoberkanten (OK = oberer Abschluss des Gebäudes) sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Diese sind jeweils auf Meter über Normalnull (m ü. NN) bezogen.

Bei Flachdächern ist nur die Gebäudeoberkante (OK) relevant. Bei Sheddächern wird die Wandhöhe (WH) an der niedrigeren Gebäudeseite gemessen.

- 2.5.2** Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind in die Dachflächen zu integrieren. Eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhen (WH) bzw. zulässigen Gebäudeoberkanten (OK) ist durch diese Anlagen nicht zulässig.

- 2.5.3** Die festgesetzten Gebäudeoberkanten (OK) dürfen durch untergeordnete Dachaufbauten (Be- und Entlüftungseinrichtungen, Kamin, Oberlicht etc.) um maximal 1,50 m überschritten werden. Im Bereich 3-3 ist diese Überschreitung nicht zulässig.

## **2.6 Gestaltung**

- 2.6.1** Die Gebäude im Gewerbegebiet müssen verputzt, mit Plattenverkleidungen oder Holz-/Metallverschalung ausgebildet werden.

- 2.6.2** Die Dächer der Gebäude im Gewerbegebiet sind entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) als Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° oder als flachgeneigte Satteldächer / Sheddächer mit einer Dachneigung von maximal 28° auszubilden. Die Ausrichtung von Sheddächern (Traufe zu First) ist entsprechend der Vorgabe in der Planzeichnung (Teil A) vorzunehmen.

- 2.6.3** Lagerhallen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin mit Außenwänden versehen werden.

**2.6.4** Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen bzw. mit begrünten, pergolenähnlichen Einhausungen aus Stahl/Holz zu versehen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Sofern die Abfall- und Wertstoffbehälter aufgrund ihrer Lage (hinter Hallengebäude, in Vertiefung etc.) von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind, kann auf eine Einfriedung verzichtet werden.

**2.6.5** Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig. Abweichungen für oberirdische Behälter zur Energiespeicherung etc. sind ausnahmsweise möglich, wenn diese aufgrund ihrer Lage (hinter Hallengebäude, in Vertiefung etc.) von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind, bzw. der Gemeinde ein abgestimmtes Konzept unter Berücksichtigung aller sicherheitsspezifischen Belange vorgelegt wird.

## **2.7 Einfriedungen**

**2.7.1** Die Höhe der Einfriedung der privaten Grundstücksflächen gegenüber von öffentlichen Verkehrs-/Grünflächen darf 1,50 m über Hinterkante der anliegenden Erschließungsstraße bzw. Hinterkante Gehweg nicht überschreiten. Bei der Errichtung von Zäunen ist mindestens 15 cm von der anstehenden Geländeoberkante abzurücken. Sockel sind generell unzulässig. Zur Grenze der öffentlichen Verkehrs-/Grünflächen hin ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 0,75 m einzuhalten.

**2.7.2** Die Einfriedungen sind aus senkrechten Holzlattenzäunen, Stab- / Metallgitterzäunen oder als Heckenabgrenzung herzustellen.

**2.7.3** Wenn Betriebsflächen und Betriebe aus sicherheitstechnischen Gründen besser geschützt werden müssen, sind Stab- / Metallgitterzäune bis 2,0 m Höhe zulässig, wenn diese mit standortheimischen Gehölzen hinterpflanzt bzw. mit Kletterpflanzen begrünt werden.

## **2.8 Stellplätze und Nebenanlagen**

**2.8.1** Garagen und Carports sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene, ebenerdige Stellplätze dürfen auch im Bereich der eigens hierfür in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen Flächen („St“) umgesetzt werden.

**2.8.2** Sämtliche für eine gewerbliche Nutzung erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Endladetätigkeiten sind vollständig auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen einzurichten.

**2.8.3** Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der

festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der eigens hierfür in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen Flächen („Na“) zulässig.

## 2.9 Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

### 2.9.1 Private Grundstücksflächen

**2.9.1.1** Im Plangebiet ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste a) zu pflanzen. Die in der Planzeichnung (Teil A) zeichnerisch festgesetzten, zu pflanzenden Bäume können hierbei auf die Anzahl der insgesamt zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken etc., sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

**2.9.1.2** Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten privaten „Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind folgende Pflanzgebote umzusetzen:

- Pflanzgebot 1 („PG 1“)  
Auf den in der Planzeichnung (Teil A) mit „Pflanzgebot 1 (PG 1)“ festgesetzten privaten Flächen sind Laubbäume als hochstämmige Alleebäume gemäß Artenliste a) in einem Abstand von 15 m zu pflanzen. Zum Fahrbahnrand der St 2520 ist mit diesen Bäumen ein Mindestabstand von 8 m einzuhalten. Die verbleibenden Flächen innerhalb der Pflanzgebotsfläche sind als artenreiche, extensive Wiesenfläche zu entwickeln. Diese Flächen sind maximal 2mal pro Jahr zu mähen, wobei der 1. Schnitt ab dem 15.06. und ein 2. Schnitt ab August erfolgen muss. Das Mähgut ist verzögert abzuräumen.
- Pflanzgebot 2 („PG 2“)  
Auf der in der Planzeichnung (Teil A) mit „Pflanzgebot 2 (PG 2)“ festgesetzten privaten Fläche ist auf mindestens 70 % dieser Fläche eine freiwachsende Hecke mit Sträuchern und Bäumen gemäß Artenliste a) und b) in 1-3 Reihen zu pflanzen (1 Pflanze / 4 m<sup>2</sup>), wobei innerhalb der Pflanzgebotsfläche mindestens 8 Laubbäume realisiert werden müssen. Die verbleibenden gehölzfreien Flächen sind als extensive Feuchtwiese zu entwickeln. Diese Flächen dürfen maximal 1mal im Jahr ab 01.07. gemäht werden, wobei das Mähgut abzuräumen ist.
- Pflanzgebot 3 („PG 3“)  
Auf der in der Planzeichnung (Teil A) mit „Pflanzgebot 3 (PG 3)“ festgesetzten privaten Fläche sind mindestens die zeichnerisch festgesetzten Bäume als Laubbäume gemäß Artenliste a) zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen innerhalb der Pflanzgebotsfläche sind als artenreiche, extensive Wiesenfläche zu entwickeln. Diese Flächen sind maximal 2mal pro Jahr zu mähen, wobei der 1. Schnitt ab dem 15.06. und ein 2. Schnitt ab August erfolgen muss. Das Mähgut ist verzögert abzuräumen.
- Pflanzgebot 4 („PG 4“) / Pflanzgebot 5 („PG 5“)  
Auf den in der Planzeichnung (Teil A) mit „Pflanzgebot 4 (PG 4)“ bzw.

„Pflanzgebot 5 (PG 5)“ festgesetzten privaten Flächen ist auf jeweils mindestens 50 % dieser Flächen eine freiwachsende Hecke mit Sträuchern und Bäumen gemäß Artenliste a) und b) in 1-3 Reihen zu pflanzen (1 Pflanze / 4 m<sup>2</sup>), wobei innerhalb der Pflanzgebotsfläche „PG 4“ mindestens 5 Laubbäume realisiert werden müssen. Aufgrund der Lage innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitung dürfen auf der Pflanzgebotsfläche „PG 5“ keine Bäume gepflanzt werden. Die verbleibenden gehölzfreien Flächen innerhalb der Pflanzgebotsflächen „PG 4“ und „PG 5“ sind als artenreiche, extensive Wiesenfläche zu entwickeln. Diese Flächen sind maximal 2mal pro Jahr zu mähen, wobei der 1. Schnitt ab dem 15.06. und ein 2. Schnitt ab August erfolgen muss. Das Mähgut ist verzögert abzuräumen.

▪ Allgemein

Auf sämtlichen privaten Flächen mit Pflanzgebot ist der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln nicht zulässig.

Die Umsetzung der privaten Pflanzbindungen muss spätestens 1 Jahr nach Nutzungsaufnahme des jeweiligen Gewerbebetriebes abgeschlossen sein.

**2.9.1.3** Bei Flachdächern und bis zu 10° geneigten Dächern wird eine extensive Dachbegrünung mit standortheimischen Gräsern und Kräutern empfohlen.

**2.9.2 Öffentliche Grünflächen**

Auf den öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes sind mindestens die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume als Laubbäume gemäß Artenliste a) zu pflanzen. Die verbleibenden öffentlichen Grünflächen sind als artenreiche, extensive Wiesenfläche zu entwickeln. Diese Flächen sind maximal 2mal pro Jahr zu mähen, wobei der 1. Schnitt ab dem 15.06. und ein 2. Schnitt ab August erfolgen muss. Das Mähgut ist verzögert abzuräumen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig.

**2.9.3 Allgemeine Vorgaben**

Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodendraumes und Erhaltung der Pflanzung zu beachten. Von den Standorten der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume kann im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden, wobei die Anzahl der festgesetzten Bäume beizubehalten ist.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Bäume

*)Feld-Ahorn	Acer campestre
*)Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Schwarz-Erle	Alnus incana
*)Birke	Betula spec.
*)Hainbuche	Carpinus betulus
Silber-Pappel	Populus alba
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel	Populus tremula

<sup>*)</sup> Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
<sup>*)</sup> Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Reif-Weide	Salix daphnoides
Kopf-Weide	Salix viminalis
Purpur-Weide	Salix purpurea
<sup>*)</sup> Winter-Linde	Tilia cordata
<sup>*)</sup> Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Obstgehölze als Hochstamm	
<sup>*) für Straßenbegleitgrün geeignete Arten</sup>	

b) Sträucher

Waldrebe	Clematis vitalba
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Efeu	Hedera helix
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Stachelbeere	Ribes grossularia
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

a) *Bäume:*

Hochstämme oder Stammbüsche, 3- bis 4-mal verpflanzt,  
Stammumfang (STU) 14 - 16 cm;  
bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung  
FLL) ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus  
extra weitem Stand

b) *Sträucher:*

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 80 cm.



### Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

### Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

## **2.9.4 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung der privaten und öffentlichen Flächen, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich. Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann nicht innerhalb des Bebauungsgebietes erfolgen. Daher werden als Ausgleich für die Versiegelung an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebietes Oy-Mittelberg Flächen ökologisch aufgewertet.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Gewerbegebiet eine Kompensationsfläche von mindestens 22.314 m<sup>2</sup> nötig. Dieser naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf den externen, gemeindeeigenen Grundstücken Flur Nrn. 6687, 6689, 6421 und 5393, jeweils Gemarkung Mittelberg, umgesetzt, die dem Bebauungsplan „Gewerbepark - West“ planungsrechtlich verbindlich zugeordnet werden (Teilplan 2 bis 4).

### **2.9.4.1 Externe Ausgleichsfläche 1 (Teilfläche aus Grundstück Flur Nr. 6687, Gemarkung Mittelberg; Teilplan 1)**

Als externe Ausgleichsfläche 1 ist eine insgesamt 10.115 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 6687, Gemarkung Mittelberg, durch folgende Maßnahmen naturschutzfachlich aufzuwerten:

#### Maßnahmen:

- Entwicklung einer artenreichen, extensiven Feuchtwiese im nordöstlichen Teil (Teilbereich „A1“, 1.588 m<sup>2</sup>) des Grundstückes durch eine 3-jährige Aushagerung. Im Anschluss daran ist jährlich eine 1-schürige Mahd mit Balkenmäher ab dem 01.07. durchzuführen, wobei das Mähgut verzögert abzuräumen ist.
- Entwicklung einer artenreichen, extensiven Wiesenfläche im südlichen Teil des

Grundstückes (Teilbereich „B1“, 8.177 m<sup>2</sup>) durch eine 3-jährige Aushagerung. Im Anschluss daran ist jährlich eine 2-schürige Mahd mit Balkenmäher durchzuführen, wobei der 1. Schnitt ab dem 15.06. und der 2. Schnitt ab August erfolgen muss. Das Mähgut ist verzögert abzuräumen. Parallel zu dem südlich verlaufenden Weg sind auf dem Grundstück mindestens sechs Einzelbäume zu pflanzen.

- Als Übergang zu der westlich angrenzenden Waldfläche ist im Südwesten des Grundstückes ein 5 m breiter artenreicher Hochstaudensaum zu entwickeln (Teilbereich „C1“, 350 m<sup>2</sup>). Dieser Streifen ist alle 2 Jahre ab September zu mähen, wobei das Mähgut verzögert abzuräumen ist.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist auf der gesamten Ausgleichsfläche 1 unzulässig.

#### **2.9.4.2 Externe Ausgleichsfläche 2 (Teilfläche aus Grundstück Flur Nr. 6689, Gemarkung Mittelberg; Teilplan 1)**

Als externe Ausgleichsfläche 2 ist eine insgesamt 6.850 m<sup>2</sup> (anrechenbar 5.912 m<sup>2</sup>) große Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 6689, Gemarkung Mittelberg, durch folgende Maßnahmen naturschutzfachlich aufzuwerten:

##### Maßnahmen:

- Pflege und Erhalt der im nordöstlichen Teil des Grundstückes teilweise überplanten Biotopfläche (Feuchtgebiet) durch zweijährige Mahd (September / Oktober) und Verhinderung einer Verbuschung (Teilbereich „A2“, anrechenbar 938 m<sup>2</sup>).
- Entwicklung einer artenreichen, extensiven Feuchtwiese im zentralen nördlichen Teil (Teilbereich „B2“, 1.319 m<sup>2</sup>) des Grundstückes durch eine 3-jährige Aushagerung. Im Anschluss daran ist jährlich eine 1-schürige Mahd mit Balkenmäher ab dem 01.07. durchzuführen, wobei das Mähgut verzögert abzuräumen ist.
- Entwicklung einer artenreichen, extensiven Wiesenfläche im südlichen Teil des Grundstückes (Teilbereich „C2“, 3.216 m<sup>2</sup>) durch eine 3-jährige Aushagerung. Im Anschluss daran ist jährlich eine 2-schürige Mahd mit Balkenmäher durchzuführen, wobei der 1. Schnitt ab dem 15.06. und der 2. Schnitt ab August erfolgen muss. Das Mähgut ist verzögert abzuräumen. Alternativ zum 2. Schnitt kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auch eine Beweidung der Fläche vorgenommen werden. Parallel zu dem südlich verlaufenden Weg sind auf dem Grundstück mindestens zwei Einzelbäume zu pflanzen.
- Als Übergang zu der östlich angrenzenden Waldfläche ist im Südosten des Grundstückes ein 5 m breiter artenreicher Hochstaudensaum zu entwickeln (Teilbereich „D2“, 439 m<sup>2</sup>). Dieser Streifen ist alle 2 Jahre ab September zu mähen, wobei das Mähgut verzögert abzuräumen ist.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist auf der gesamten Ausgleichsfläche 2 unzulässig.

#### **2.9.4.3 Externe Ausgleichsfläche 3 (Teilfläche aus Grundstück Flur Nr. 6421, Gemarkung Mittelberg; Teilplan 2)**

Als externe Ausgleichsfläche 3 ist eine 1.920 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 6421, Gemarkung Mittelberg, durch folgende Maßnahmen naturschutzfachlich aufzuwerten:

Maßnahmen:

- Entwicklung eines 5 m breiten, artenreichen Hochstaudensaumes als Übergang zu der südlich angrenzenden Waldfläche und entlang der westlichen Begrenzung der Ausgleichsfläche (Teilbereich „A3“, 466 m<sup>2</sup>). Dieser Streifen ist alle 2 Jahre ab September zu mähen, wobei das Mähgut verzögert abzuräumen ist.
- Entwicklung einer artenreichen, extensiven Wiesenfläche im nördlichen Teil der Grundstücksfläche (Teilbereich „B3“, 1.454 m<sup>2</sup>) durch eine 3-jährige Aushagerung. Im Anschluss daran ist jährlich eine 2-schürige Mahd mit Balkenmäher durchzuführen, wobei der 1. Schnitt ab dem 15.06. und der 2. Schnitt ab August erfolgen muss. Das Mähgut ist verzögert abzuräumen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist auf der gesamten Ausgleichsfläche 3 unzulässig.

**2.9.4.4 Externe Ausgleichsfläche 4 (Teilfläche aus Grundstück Flur Nr. 5393, Gemarkung Mittelberg; Teilplan 3)**

Als externe Ausgleichsfläche 4 ist eine 4.378 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 5393, Gemarkung Mittelberg, durch folgende Maßnahmen naturschutzfachlich aufzuwerten:

Maßnahmen:

- Entwicklung einer artenreichen, extensiven Wiesenfläche („Artenreiches Extensivgrünland“) im westlichen, südlichen und östlichen Teil der Grundstücksfläche (Teilbereich „A4“, 2.818 m<sup>2</sup>) durch eine 3-jährige Aushagerung. Im Anschluss daran ist jährlich eine 2-schürige Mahd mit Balkenmäher durchzuführen, wobei der 1. Schnitt ab dem 15.06. und der 2. Schnitt ab August erfolgen muss. Das Mähgut ist verzögert abzuräumen.
- Entwicklung einer artenreichen, extensiven Feuchtwiese im zentralen Bereich der (Teilbereich „B4“, 1.560 m<sup>2</sup>) des Grundstückes durch eine 3-jährige Aushagerung. Im Anschluss daran ist jährlich eine 1-schürige Mahd mit Balkenmäher ab dem 01.07. durchzuführen, wobei das Mähgut verzögert abzuräumen ist.
- Auf der Ausgleichsfläche ggf. bereits vorhandene Drainagen sind auszubauen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist auf der gesamten Ausgleichsfläche 4 unzulässig.

**2.9.4.5** Die Maßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen 1 bis 4 (siehe Teilplan 2 bis 4) sind spätestens eine Pflanzperiode nach erfolgter Rechtskraft des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ umzusetzen.

**2.9.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen**

**2.9.5.1 Zeitraum Gehölzrodungen**

Ein Rückschnitt bzw. eine oberirdische Entfernung von Gehölzen zur Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum zwischen 1.10. und Ende Februar zulässig.

**2.9.5.2 Eidechsenhabitate**

Im westlichen Randbereich des Teilbereiches 2 (GE 3) sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) mindestens vier

Eidechsenhabitate bzw. Habitatkomplexe einschließlich Winterquartieren herzustellen. Um die Anbindung dieser Habitate an die Umgebung (Bahnkörper) zu gewährleisten, sind Einfriedungen für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

#### **2.9.5.3 Insektenfreundliche Beleuchtung**

Zum Schutz vor nachtaktiven Insekten ist für die Außen- und Wegebeleuchtung im Plangebiet ausschließlich die Verwendung von insektenschonenden Leuchtmitteln zulässig. Die Leuchten müssen so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein (kein Streulicht) und es darf keine permanente nächtliche Außenbeleuchtung erfolgen.

## **2.10 Immissionsschutz**

### **2.10.1 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm der Staatsstraße St 2520**

- In dem in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Bereich im Norden des Gewerbegebietes GE 1 sind zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) nicht ausschließlich auf die der St 2520 zugewandte Fassadenseite (Nordseite) zu orientieren; Lüftungsmöglichkeiten auf anderen Fassadenseiten müssen vorhanden sein.
- Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an der Nordfassade sind als Schallschutz-Fenster zu errichten. Die Ermittlung der Schallschutzfenster-Klasse hat nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfolgen.

### **2.10.2 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm der Bundesautobahn A7**

- In den in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Bereichen im Süden des Gewerbegebietes GE 2 und im Norden des Gewerbegebietes GE 3 sind zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) auf die der A7 jeweils abgewandte Fassadenseite (GE 2 Nordfassade, GE 3 Südfassade) zu orientieren; Ausnahmen von dieser Orientierungs-Pflicht für die Fensteröffnungen einzelner Ruheräume können zugelassen werden, wenn alle anderen Ruheräume des jeweiligen Gebäudes die o. g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Ruheräumen an allen hierfür zulässigen Fassadenseiten (in den hierfür zulässigen Geschossen) unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z. B. bei überdurchschnittlichem Bedarf an Ruheräumen etc.) und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten Lüftungs-Anlagen (z. B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) ausgestattet werden.

- Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen sind im Gewerbegebiet GE 2 an der West-, Süd- und Ostfassade sowie im Gewerbegebiet GE 3 an der Ost-, Nord- und Westfassade als Schallschutz-Fenster zu errichten. Die Ermittlung der Schallschutzfenster-Klasse hat nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfolgen.

### 2.10.3 Gewerbliche Emissionen

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Bebauungsplan Teilbereich	Teilfläche	Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A) / m <sup>2</sup>	
		Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
Teilbereich A	GE 1	64	49
	GE 2	64	49
Teilbereich B	GE 3	64	49

Ein Vorhaben erfüllt im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die schalltechnischen Festsetzungen, 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.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

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.

Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes gelten nach dem Stand der Technik die Anforderungen der TA Lärm, Ausgabe 2017. Deren Einhaltung ist zusammen mit den Baugenehmigungsunterlagen eines Bauvorhabens nachzuweisen.

### 2.10.4 Erschütterungsschutz

Im Teilbereich B sind Gebäude im Umkreis bis zu 40 m zur westlich benachbarten Bahnlinie so zu errichten, dass die Anforderungen der DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ und „Teil 3: Einwirkungen auf bauliche Anlagen“ eingehalten werden. Der Nachweis ist zusammen mit den Baugenehmigungsunterlagen über ein Gutachten zu belegen.

### **2.10.5 Elektromagnetische Einwirkungen**

Im Teilbereich B sind innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitung (Baufeld 3.4) keine Gebäude oder Anlagen etc. zulässig, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen (Wohnungen etc.). Zudem ist in diesem Bereich eine Errichtung von Balkonen oder Dachterrassen nicht zulässig.

## **2.11 Werbeanlagen**

**2.11.1** Im gesamten Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe bzw. der Attika zulässig, wobei die Werbeanlagen insgesamt eine Fläche von 5 % der jeweiligen Gebäudefassade nicht überschreiten dürfen. Die Buchstabengröße darf 70 cm nicht überschreiten.

**2.11.2** Das großflächige Anstreichen, Beschriften und Bekleben von Fensterflächen des jeweiligen Gewerbebetriebes (d. h. mehr als ein Drittel der jeweiligen Fensterfläche) sowie das Verschließen durch Platten ist unzulässig.

**2.11.3** Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen, Leuchtkästen, Leuchtprojektionen und Skybeamer oder ähnliches sind im Plangebiet unzulässig.

**2.11.4** Im Bereich der Grundstückszufahrt zum jeweiligen Gewerbebetrieb ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Ansichtsfläche von 5,0 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 5,0 m zulässig. Darüber hinaus sind keine weiteren freistehenden Werbeanlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig. Innerhalb der Anbauverbotszonen entlang der Bundesautobahn A 7 und der St 2520 sind Werbeanlagen generell unzulässig.

## **2.12 Niederschlagswasserbeseitigung**

**2.12.1** Bei mindestens 2/3 der nachzuweisenden Stellplätze sowie allen darüber hinaus umzusetzenden Stellplätzen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mindestens 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

**2.12.2** Sofern auf den gewerblichen Baugrundstücken aus betrieblichen Gründen die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,6) durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen überschritten wird, muss das auf den zusätzlich versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser durch private Rückhalteeinrichtungen auf dem jeweiligen privaten Grundstück zurückgehalten werden. Diese Rückhalteeinrichtungen sind für eine Jährigkeit T=5a bzw. n=0,2 und einer Drosselabflußspende von 15 l/sha nach DWA A117 auszulegen.

### **3. Schlussbestimmungen**

#### **3.1 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbepark - West“, soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ liegt, geändert und somit unwirksam.

#### **3.2 Ordnungswidrigkeiten**

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

#### **3.3 In-Kraft-Treten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

### **4. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen**

#### **4.1 Freiflächengestaltungsplan**

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist für jedes einzelne Bauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan aufzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

#### **4.2 Abwehrender Brandschutz**

Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 herzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Sollten einzelne Gewerbebetriebe aufgrund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, so sind sie darauf hinzuweisen, für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z. B. Zisterne) vorzuhalten. Beim Erstellen von Gewerbebetrieben ist je

nach Nutzung an weitere Forderungen zu denken (z. B. Löschwasserrückhaltevorrichtungen).

#### **4.3 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

#### **4.4 Altlasten**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu zu verständigen, welche die weiteren Schritte in die Wege leitet.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt Oberallgäu auf Verlangen vorzulegen.

#### **4.5 Bodenschutz**

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915, Kapitel 7.3 und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden. Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen sind zu vermeiden.

Hinsichtlich des Bodenschutzes ist Mutterboden nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu verwerten.

Um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung des Bodenaushubes zu vermeiden, wird den Bauherren angeraten im Vorfeld der Baumaßnahme eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro durchführen zu lassen. Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz) wird ausdrücklich hingewiesen.

Aufgrund der Nähe zur Autobahn, der Gleisanlage und weiteren Straßen ist gerade in den Randbereichen der Flächen evtl. mit erhöhten Schadstoffgehalten im Bodenaushub zu rechnen. Eine grundsätzliche Unbedenklichkeit



des Aushubmaterials in Anlehnung an die DIN 19731 liegt in den Randbereichen somit nicht vor. Gleiches gilt im Teilbereich A für die im Zuge des Baus der Bundesautobahn A 7 vorgenommenen Auffüllungen mit Bodenmaterial.

#### **4.6 Bauwasserhaltungen und wild abfließende Wasser**

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Oberallgäu erforderlich.

Infolge der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, wird den Bauherren empfohlen die Gebäude mit einem wasserdichten und auftriebssicheren Untergeschoss (Keller etc.) auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist zudem auf eine geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Eventuell vorgesehene Tiefgaragenabfahrten etc. sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller (Untergeschoss) nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden können. Öffnungen in Gebäuden sollen grundsätzlich so gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

#### **4.7 Baubeschränkungszone, Verkehrssicherheit Bundesautobahn**

Im Bereich zwischen 40 m und 100 m Entfernung zur Bundesautobahn A 7 besteht eine Bau-Beschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 Fernstraßengesetz (FStrG). Die Einhaltung der Bau-Beschränkungszone sowie der nachfolgenden, geltenden Auflagen wird im Rahmen des jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahrens geprüft:

1. Für Gebäude darf keine auffällige Farbgestaltung bzw. Beleuchtung, die einen unerwünschten Ablenkungseffekt für den Autobahnverkehr hervorrufen könnte, zur Ausführung kommen.
2. Eine evtl. Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass eine Blendung / Ablenkung des Autobahnverkehrs ausgeschlossen ist.
3. Es dürfen keine Rauch-, Stau- oder Dampfemissionen entstehen, die den Verkehr

auf der Autobahn beeinträchtigen könnten.

4. Oberflächen- und sonstiges Wasser darf nicht den Entwässerungsanlagen der Autobahn zugeführt werden bzw. darf generell nicht in den Autobahngrund eingeleitet werden.
5. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn dürfen nicht beeinträchtigt werden. Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen, Nutzungen etc., die in irgendeiner Art und Weise einen Ablenkungseffekt für den Autobahnverkehr hervorrufen könnten, dürfen nicht zur Ausführung kommen
6. Fahr- und Stellplatzflächen sind in der Baubeschränkungszone (100 m-Bereich) wegen der unmittelbaren Autobahnnähe baulich so zu gestalten, dass eine mögliche Blendung bzw. Ablenkung des Autobahnverkehrs durch sich auf diesen Flächen befindende Fahrzeuge ausgeschlossen wird.
7. Die Elemente von Photovoltaikanlagen sind so anzuordnen, dass keine Blendung des Verkehrs auf der Autobahn durch Spiegelung bzw. Reflektion des Sonnenlichts auftreten kann.
8. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm, Verschmutzung oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden. Eventuell notwendig werdende Schallschutzmaßnahmen müssen vom jeweiligen Bauherrn auf eigene Kosten erstellt werden.

Konkrete Bauvorhaben sowie die Errichtung von Werbeanlagen in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

## **4.8 Landwirtschaftliche Emissionen**

Die Erwerber, Besitzer, Bebauer und Mieter der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung von umliegenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken bzw. landwirtschaftlichen Betriebsstellen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass auch mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr infolge von Pflege-, Dünge- und Erntearbeiten; Kuhglocken etc.) auch vor 06:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Wochenende zu rechnen ist.

## **4.9 Leitungsschutzstreifen Freileitung**

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle im Schutzstreifen geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

Voraussetzung für jegliche Bebauung des Schutzstreifens ist, dass zwischen dem Grundstückseigentümer und der Amprion GmbH vor Durchführung des Bauvorhabens eine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen wird, in der mit Rücksicht auf die bestehende Dienstbarkeit die technischen und rechtlichen Einzelheiten des Bauvorhabens geregelt werden.

Für die Vorbereitung dieser Vereinbarung und für die abschließende Prüfung des Bauvorhabens benötigt die Amprion GmbH nach Planungsabschluss endgültige baureife Planunterlagen mit entsprechenden Schnittzeichnungen und Höhenangaben (NHN-Höhen) sowie den Namen und die Anschriften der Bauherrschaft und des Grundstückseigentümers.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Einsatz von Geräten (z. B. das Aufstellen eines Baukranes) im Bereich der Leitung nur eingeschränkt möglich ist. Diesbezüglich ist das Merkheft „Hinweis zum Schutz von Versorgungsanlagen“ - Herausgeber Amprion GmbH zu beachten. Eine Freischaltung der Stromkreise ist wegen der hohen Auslastung der Stromnetze grundsätzlich nicht möglich.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht alle elektronischen Geräte für einen störungsfreien Betrieb in der Nähe einer Höchstspannungsfreileitung geeignet sind. Beeinflussungen können nicht ausgeschlossen werden. Es liegt im Verantwortungsbereich des Eigentümers oder Nutzers, beim Kauf von Geräten auf ausreichende Störfestigkeit zu achten. Eine Haftung von der Amprion GmbH für Funktionsstörungen ist ausgeschlossen.

#### **4.10 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter**

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Gemeindeverwaltung Oy-Mittelberg, bei der auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark - West“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

#### **4.11 Ergänzende Hinweise**

Laut Baugrunduntersuchung der Ingenieur-Gesellschaft ICP, Altusried, ist in Teilbereichen des Plangebietes mit einer Bodenkonsistenz zu rechnen, die bei hohen Flächenlasten keine ausreichend setzungsarme und grundbuchsichere Gründung gewährleistet. In diesen Bereichen können Tiefergründungen mittels Teil- oder Vollbodenaustausch oder Ersatzverfahren (Ramm- / Bohrpfähle, säulenförmige Bodenverbesserungen etc.) erforderlich werden.

Den Bauherrn wird demzufolge empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene, spezifische Baugrunduntersuchungen mit auf das jeweils geplante Bauwerk abgestimmten Gründungsempfehlungen am jeweiligen Standort vorzunehmen.

Für die Erschließung des Plangebietes ist es notwendig Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in die öffentlichen / privaten Flächen zu installieren. Die Gemeinde behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche ergänzende Vereinbarungen vor.

Auch wenn die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Katastergrundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit) können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und / oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z. B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Oy-Mittelberg noch das Planungsbüro übernehmen hierfür die Gewähr.

Oy-Mittelberg, 07.12.2023



Theo Haslach  
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, 07.12.2023



Theo Haslach  
Erster Bürgermeister



Siegel