

Gemeinde Waltenhofen



1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan
„Gewerbegebiet Herzmanns - Süd“
mit
1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Sondergebiet Photovoltaikanlage Herzmanns“

Satzung / Textteil

Fassung vom 15.03.2021

Wilhelm Müller
Landschaftsarchitekt bdla - Stadtplaner
Kempten

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung	(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Bayrische Bauordnung	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GVBl. 2020 S. 663)
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S.796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
Bundesnaturschutzgesetz	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S.706)
Bayrisches Naturschutzgesetz	(BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2019 (GVBl. S. 405, 408)
Bundes-Immissionschutzgesetz	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Bestandteile der Satzung sind

Planzeichnung i.d. Fassung vom 15.03.2021

Textteil i.d. Fassung vom 15.03.2021

- I Planungsrechtliche Festsetzungen
 - II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - III Inkrafttreten
- Hinweise

Die Bestandteile der Satzung bilden eine Einheit.

Präambel

Für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Herzmanns-Süd“ mit 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Photovoltaikanlage Herzmanns“, Gemeinde Waltenhofen gilt nachfolgende Satzung.

Der Textteil / die Planzeichnung erhält sowohl die textlichen / zeichnerischen Änderungen und Ergänzungen der 1. Änderung als auch die weiterhin gültigen textlichen / zeichnerischen Festsetzungen der Grundfassung.

Die Festsetzungen der Grundfassung (Satzung / Textteil und Planzeichnung) gelten nicht mehr.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)

Gem. § 9 (2) BauGB gilt:

Teilbereiche GE 3 bis GE 6 (Deponiebereich)

Die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen sind erst dann zulässig, wenn:

- *die Geländeauffüllung entsprechend der Vorgaben des Planfeststellungsbeschlusses vom 27.09.2017, AZ. 176/4.1-111 Bt B. 17.09-01 erfolgt ist;*
- *die wasserrechtliche Genehmigung für die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser vorliegt. (liegt vor gemäß Bescheid Landratsamt Oberallgäu; Az.: 31-641/7N-013/16-Pe vom 25.01.2017)*
- *die Standsicherheit der Gebäude aufgrund der vorgenommenen Auffüllungen für jedes Bauwerk im Rahmen der Bauausführung nachgewiesen ist.*
- *im GE 4.1 bis GE 4.3 im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens durch ein entsprechendes Gutachten die Standsicherheit der Gebäude nachgewiesen ist. Aufgrund einer vor Jahren vorgenommenen Auffüllung sind Teile der Baufelder GE 4.1 bis GE 4.3 (siehe Eintragung in der Planzeichnung) aus statischen Gründen nur eingeschränkt nutzbar.*

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE)

Zulässig sind

- GE 4.1: *Lagerhalle (Werkstatt), Logistik, Lagerplätze*
- GE 4.2: *Lagerhalle (Sozialräume)*
- GE 4.3: *Parkhaus, Lagerplätze*
- GE 6: *Lagerplätze*
- GE 1.1: *Verwaltungsgebäude*
- GE 1.2: *Verwaltungsgebäude*
- GE 1.3: *Verwaltungsgebäude Verbindungsgang*
- GE 3.1: *Verwaltungsgebäude, 2 Betriebswohnungen*
- GE 3.2: *Verwaltungsgebäude, Verbindungsgang*
- GE 5: *Betriebstankstelle, Waschstelle*
- GE 1.1: *Stellplätze*
- GE 2: *Stellplätze*
- GE 3: *Stellplätze*

- GE 4: Stellplätze
- GE 5: Stellplätze
- GE 6: Stellplätze

Nicht zulässig sind

- *Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Nutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen.*

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

2.1 Nutzungsmaß (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,8 festgesetzt.

2.3 Höhen der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt

Die Höhenlage der Hauptgebäude ist mit der Höhe des Fertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) in m über NN als Höchstmaß, gemessen an der Oberkante des Fertigfußbodens in der Planzeichnung festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt

Die Höhenlage der Hauptgebäude ist mit der Gebäudehöhe (oberer Bezugspunkt) in m über NN als Höchstmaß in der Planzeichnung festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Fertigfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Als höchster Punkt der Gebäude gilt:

- *Bei Flachdächern wird das zulässige Höchstmaß bis zur Oberkante der Attika gemessen.*
- *Bei Pultdächern wird das zulässige Höchstmaß bis zum höchsten Punkt der Dachtraufe der größeren traufseitigen Wandhöhe gemessen.*
- *Bei Satteldächern wird das zulässige Höchstmaß am höchsten Punkt des Gebäudes (Oberkante Dachfirst bzw. Brandwand) gemessen.*

In den Teilbereichen GE 1 – GE 4.2 mit baulichen Nutzungen sind Dachaufbauten wie z. B. Lüftungen, Aufbauten von Treppenhäusern und Aufzügen maximal auf einer Fläche von 2% der Dachfläche zulässig. Die Höhe ist auf maximal 1,60 m begrenzt.

Im Teilbereich GE 4.3 (Parkhaus) sind Dachaufbauten wie z. B. Lüftungen, Aufbauten von Treppenhäusern, Aufzügen und Überdachungen von Auffahrtsrampen maximal auf einer Fläche von 12% der Dachfläche zulässig. Die Höhe ist auf maximal 2,6 m begrenzt.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich gilt auf den überbaubaren Grundstücksflächen

- *die offene Bauweise in den Teilbereichen GE 5*
- *die abweichende Bauweise in den Teilbereichen GE 1.1, 1.2, 1.3, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 4.3 mit Gebäudelängen größer 50 m.*

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt.

Im Bereich der Altdeponie sind keine baulichen Anlagen zulässig (mit Ausnahme von Stellplätzen und Lagerflächen).

4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze, Garagen

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen sind als freistehende bauliche Anlagen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, wenn diese eine Grundfläche von 40 m² und eine Gebäudehöhe von 3,00 m nicht überschreiten. Nicht zugelassen sind Nebenanlagen im Bereich der Altdeponie.

4.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Die Flächen für Stellplätze werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Umgrenzungen festgelegt. Daneben sind Stellplätze auch innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

5 Öffentliche/ private Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist die Planzeichnung des Bebauungsplanes maßgebend.

5.2 Private Verkehrsflächen

Für die privaten Verkehrsflächen ist die Planzeichnung des Bebauungsplanes maßgebend.

6 Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unter- und/ bzw. oberirdisch zulässig. Bei unterirdischen Stromleitungen sind die Anforderungen der 26. BImSchV über elektromagnetische Felder einzuhalten.

7 Niederschlagswasser und Schutz von Boden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für alle großflächigen bautechnischen Bauteile, die mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dacheindeckungen u.s.w.) sind Oberflächen aus Blei, Kupfer, Titan-Zink oder Zink nicht zulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit anderen geeigneten Beschichtungen (z.B. Kunststoff) dauerhaft geschützt werden.

8 Belagsoberflächen in den Baugebieten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den Teilbereichen GE 1.1 bis GE 1.3 und GE 2 (außerhalb der Deponiebereiche) sind für Stellplätze und untergeordnete Wege geschlossene Asphalt- und Flächenbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

Dies gilt nicht für die Bereiche GE 3 bis GE 6 (innerhalb der Deponiebereiche).

9 Grünordnung

9.1 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr. 13.2 PlanzVO)

- *Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Randeingrünung (R1)*

Zur Einbindung der Gewerbeflächen in Richtung Osten und Westen erfolgt eine zwei- bis fünfzeilige lineare Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern.

- *Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung (R2)*

Die Flächen im Anschluss an die Altdeponie werden teilweise mit Baum- und Strauchgruppen bepflanzt sowie teilweise der natürlichen Sukzession überlassen (Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes).

- *Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Randeingrünung (R3)*

Die Flächen im Bereich des Verwaltungsgebäudes werden mit lockeren Baum- und Strauchgruppen sowie einer extensiven Wiese hergestellt.

- *Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Bestandserhaltung (B)*

Die vorhandenen Gehölzbestände sind zur landschaftlichen Einbindung zu erhalten.

- *Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Angleichung (AN)*

Die Flächen an der östlichen Grenze dienen als Übergang zum angrenzenden Gelände (Wiederauffüllung). Diese Flächen werden als Wiesenstreifen hergestellt.

- *Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche (A)*

Auf den Flächen erfolgt das Anpflanzen einer zusammenhängenden Waldfläche nach Südosten sowie naturnahe Entwicklung einer artenreichen Baum- und Strauchpflanzungen mit Kraut- und Grassäumen (s. Punkt 10.1).

9.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Randeingrünung R1)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr.13.2.1 PlanzVO)

Für die Anpflanzung sind die Gehölzarten der unten festgesetzten Pflanzenlisten zu verwenden.

Die Bepflanzung erfolgt als zwei- bis fünfzeilige Pflanzung mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen.

Die Baumpflanzungen sind unregelmäßig als Einzelbäume oder in Gruppen zu pflanzen, so dass max. auf 10,0 m Länge des Pflanzstreifens ein Baum steht. Für die Verteilung der Bäume sind 60% der Bäume 1. Wuchsklasse und 40% der Bäume 2. Wuchsklasse zu pflanzen.

Die Strauchpflanzungen sind im Pflanzraster mit 1,0 m Abstand der Reihen und 1,5 m Abstand in den Reihen zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3 bis 7 Stück je Art zu pflanzen.

Festgesetzte Pflanzenlisten:

Bäume 1. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße H, StB, StU 18-20

Acer platanoides spec.	Spitz-Ahorn/ Schmalkronige Arten
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Bäume 2. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße H, StB, StU 16-18

Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

Sträucher: Mindestpflanzgröße Str. 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa spec.	Wildrosen in Arten
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Salix spec.	Strauchweiden in Arten
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Unzulässig sind Bäume und Sträucher, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obstbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit gelten (BGBL 1985) und dürfen bis auf weiteres nicht gepflanzt werden. Dies sind z.B. Felsenbirne, Felsenmispel, Birne, Quitte, Zierquitte, Weißdorn und Eberesche.

9.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Randeingrünung R2-A – Zusätzliche Ausgleichsfläche)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr.13.2.1 PlanzVO)

Für die Anpflanzung sind die Gehölzarten der unten festgesetzten Pflanzenlisten zu verwenden.

Die Fläche ist als Mager- und Rohbodenstandort herzustellen. Die Bepflanzung erfolgt mit lockeren Strauchgruppen mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen. Es werden 15 % der Fläche bepflanzt. Der restliche Bereich wird der

natürlichen Sukzession überlassen. Der Randgraben ist von Bepflanzung freizuhalten.

Festgesetzte Pflanzenlisten:

Sträucher: Mindestpflanzgröße Str. 60-100

Cornus sanguinea	Hartriegel	
Ligustrum vulgare	Liguster	Prunus
spinosa	Schlehdorn	
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere	
Rosa spec.	Wildrosen in Arten	
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	

Die gesetzlichen Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes für das Land Bayern (AGBGB) zu den Mindestabständen von Anpflanzungen zu Grundstücksgrenzen sind zu beachten.

9.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Randeingrünung R3)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr.13.2.1 PlanzVO)

Für die Anpflanzung sind die Gehölzarten der unter 9.2 festgesetzten Pflanzenliste zu verwenden.

Die Bepflanzung erfolgt mit lockeren Baum- und Strauchgruppen innerhalb einer als extensiven, mageren Wiese angesäten Fläche.

Es werden etwa 10 % der Fläche mit Gehölzgruppen bepflanzt. Die Gruppen sollen aus einem 20 %igen Anteil an Bäumen und einem 80 %igen Anteil an Sträuchern ausgebildet sein.

9.5 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (B)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b Abs. 6 BauGB; Nr.13.2.2 PlanzVO)

Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und während der Baumaßnahme zu sichern.

9.6 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (A)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; Nr.13.1 PlanzVO)

Die Festsetzung der Umgrenzungen gilt für die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches (s. auch.10.1).

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausgleichsfläche

Für die Anpflanzung sind die Gehölzarten der unter 9.2 festgesetzten Pflanzenlisten zu verwenden.

Die Fläche ist als artenreicher Standort mit differenzierter Baum- und Strauchbepflanzung sowie Gras- und Krautsäumen herzustellen. Die Bepflanzung erfolgt mit unterschiedlichen Baum- und Strauchgruppen mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen. Es werden 25 % der Fläche bepflanzt. Der restliche Bereich wird als artenreiche Wiese gestaltet. Der Randgraben ist von Bepflanzung freizuhalten.

Fläche für Wald mit Zweckbestimmung Ausgleichsfläche

Es wird eine geschlossene Waldfläche als naturnaher Mischwald mit einem artenreichen, gestuften Waldmantel hergestellt.

Die Pflanzenauswahl für die Aufforstung erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Der Randgraben ist von Aufforstungen freizuhalten.

Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Randeingrünung – Gehölzpflanzungen mit Sukzession – Zusätzliche Ausgleichsfläche

Für die Anpflanzungen sind die Gehölzarten der unter 9.3 festgesetzten Pflanzenlisten zu verwenden.

Die Fläche ist als Mager- und Rohbodenstandort herzustellen. Die Bepflanzung erfolgt mit lockeren Baum- und Strauchgruppen mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen. Es werden 15% der Fläche bepflanzt. Der restliche Bereich wird der natürlichen Sukzession überlassen. Der Randgraben ist von Bepflanzung freizuhalten.

9.7 Pflanzungen im Bereich der Stellplätze

Für die Anlage der Stellplätze gilt, dass mindestens pro angefangene fünf Stellplätze ein Baum 1. Ordnung aus folgender Pflanzliste zu pflanzen ist.

Festgesetzte Pflanzenlisten:

Bäume 1. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße H, StB, StU 18-20

Acer platanoides spec.	Spitz-Ahorn/ Schmalkronige Arten
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

9.8 Pflanzungen in den Baugrundstücken

Für die Pflanzungen innerhalb des Gewerbegebietes sind die Gehölzarten der Pflanzenlisten aus Pkt. 9.2 zu verwenden.

Pro 2.000 m² (angefangene) nicht mit Gebäuden überbaute bzw. nicht mit Stellplätzen angelegte Gewerbefläche sind mindestens 2 Bäume 1. Wuchsklasse und 3 Laubbäume 2. Wuchsklasse zu pflanzen.

Geschnittene Hecken sind an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft unzulässig.

Hecken aus Nadelgehölzen sind im gesamten Gewerbegebiet unzulässig.

9.9 Gehölzpflege

Die festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und zu unterhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.

10 Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz

10.1 Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf folgenden Flächen:

Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches, insg. 12.600 m²:

Fl.nr. 858/2 TF, 928/2 TF, 929 TF, 929/2 TF, 931 TF Gmgk. Martinszell	4.575 m ²	Gehölzgruppen aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern, randlich und dazwischen Gras- und Krautflur zur Erhöhung der Lebensraumausstattung, zur Eingrünung und zur Aufwertung des Landschaftsbildes
Fl.nr. 922 TF, 929 TF, 929/2 TF, 931 TF Gmgk. Martinszell	8.025 m ²	Aufforstung eines naturnahen Mischwalds mit Gestaltung eines gestuften Waldrandes

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches: insg. 26.275 m²

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt östlich des Geltungsbereiches auf einer Teilfläche der Ausgleichsflächen im Bereich des Kiesabbaus in Eggen. Die Ausgleichsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet.

Fl.nr. 971/2 TF, 972/2, 972/5 TF, 988/2 TF Gmgk. Martinszell	26.275 m ²	Wasserflächen, Rohböden und Feuchtbereiche, die der Entwicklung von Auwald zur Verfügung stehen, sowie Feuchtwaldflächen
---	-----------------------	--

Zusätzliche Ausgleichsflächen gemäß Planfeststellungsbeschluss für die DK0-Boden- und Bauschuttdeponie, insg. 6.200m²

Der zusätzliche Ausgleich für die Errichtung und den Betrieb einer DK0-Boden- und Bauschuttdeponie in Herzmanns, Gemeinde Waltenhofen gemäß dem Planfeststellungsbeschluss vom 27.09.2017 (AZ. 176/4.1-111 Bt B. 17.09.01), erstellt vom LRA OA, Abfallrecht-Immissionsschutz, technischer Umweltschutz erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches sowie außerhalb, östlich des Geltungsbereiches, auf einer Teilfläche der Ausgleichsflächen im Bereich des Kiesabbaus in Eggen.

Gemäß Teil A – Ziffer 5.7 ist der Verlust von 6.200 m² Ausgleichsfläche festgesetzt durch Bescheid der Regierung von Schwaben vom 29.07.1992, GZ 821-8744. 07|20 im Landschaftspflegerischen Begleitplan mit Erläuterungsbericht vom 01.03.1991, durch die vorgesehene Einbeziehung einer Teilfläche der ehemaligen Hausmülldeponie (HMD) Herzmanns an anderer geeigneter Stelle auszugleichen.

Für die Festlegung der Ausgleichsflächen liegt die Zustimmung der Höheren Naturschutzbehörde (Regierung von Schwaben) mit Email vom 13.08.2018 (peter.zehendner@reg-schw.bayern.de) sowie der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Oberallgäu) mit Email vom 28.08.2018 (stefan.bechter@lra-oo.bayern.de) vor.

Die Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Bebauungsplan zugeordnet.

Zusätzliche Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches Fl.nr. 849/1 TF, 858/1 TF, 919 TF, 921/5 TF Gmgk. Martinszell	2.611 m ²	Mager- und Rohbodenstandort; lockere Baum- und Strauchgruppen sowie natürliche Sukzession
Zusätzliche Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches Fl.nr. 971/2 TF, 972/5 TF, 988/2 TF Gmgk. Martinszell	3.589 m ²	Flächen für Kies- und Rohbodenstandorte, feuchte Sukzessions- und Flachwasserbereiche sowie offene Wasserflächen

10.2 Artenschutzmaßnahmen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende vorgezogene Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Folgende Maßnahmen sind im Einzelnen umzusetzen:

CEF 1: Steinschüttungen für Zauneidechse

CEF: continuous ecological functionality-measures
vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Zur Schaffung von Lebensräumen für Zauneidechse werden Steinschüttungen in der privaten Grünfläche R 3 (s. 9.4) im Bereich des Verwaltungsgebäudes aufgebracht.

CEF 2: Gehölzneupflanzungen

Im Bereich der privaten Grünfläche R3 erfolgen Neupflanzungen aus standortheimischen Gehölzarten, die als Jagdbiotop für Vögel und Fledermäuse und Vögel dienen können.

FCS1: Steinschüttungen für Zauneidechse

FCS: favourable conservation status
Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes

Zur Schaffung von Lebensräumen für Zauneidechse werden Steinschüttungen im Böschungsbereich der Aufforstungsfläche aufgebracht.

11 Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das Sickerbecken ist als offenes Becken mit unterschiedlich flachen Böschungsneigungen landschaftsgerecht in die Umgebung einzubinden.

12 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

12.1 Kontingentierung der Geräuschemissionen

Die ausgewiesenen Gewerbegebiete sind nach §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche folgende Emissionskontingente LEK nicht überschreiten:

GE 1:	tagsüber L _{EK} = 60 dB(A)	nachts L _{EK} = 45 dB(A)
GE 2:	tagsüber L _{EK} = 65 dB(A)	nachts L _{EK} = 50 dB(A)
GE 3:	tagsüber L _{EK} = 65 dB(A)	nachts L _{EK} = 50 dB(A)

GE 4:	tagsüber $L_{EK} = 70 \text{ dB(A)}$	nachts $L_{EK} = 55 \text{ dB(A)}$
GE 5:	tagsüber $L_{EK} = 77 \text{ dB(A)}$	nachts $L_{EK} = 62 \text{ dB(A)}$
GE 6:	tagsüber $L_{EK} = 71 \text{ dB(A)}$	nachts $L_{EK} = 56 \text{ dB(A)}$

In Richtung des maßgeblichen Immissionsortes auf Fl.-Nr. 922 im Nordosten gilt darüber hinaus für alle Flächen sowohl tagsüber als auch nachts ein Zusatzkontingent in Höhe von jeweils $L_{EK,zus} = 1 \text{ dB(A)}$.

In Richtung des maßgeblichen Immissionsortes auf Fl.-Nr. 849/7 im Südwesten gilt darüber hinaus für alle Flächen sowohl tagsüber als auch nachts ein Zusatzkontingent in Höhe von jeweils $L_{EK,zus} = -1,4 \text{ dB(A)}$.

Die festgesetzten Geräuschkontingente gelten für die in der Planzeichnung durch Nutzungskordeln abgegrenzten Bereiche (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier: Emissionskontingente).

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent L_{EK} dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente L_{IK} zu summieren.

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden.

Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L_{IK} je Betrieb ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel $\Delta L = 10 \cdot \log(4\pi s^2 / s_0^2)$ mit $s_0=1\text{m}$ und $s=\text{Abstand in m}$, mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen.

Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} zuzüglich des richtungsabhängigen Zusatzkontingentes $L_{EK,zus}$ ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente L_{IK} der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Planungsgebiets liegenden Nutzungen in Richtung Süden (Weiler Greith, Fl.-Nrn. 849/7 und 858), Osten (Weiler Eggen, Fl.-Nr. 934) sowie Nordosten (Weiler Egg, Fl.-Nr. 922), in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Unterschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L_{IK} des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert $L_{IK} = \text{Immissionsrichtwert} - 15 \text{ dB(A)}$ [Relevanzgrenze].

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw., wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.b TA Lärm eingehalten werden.

12.2 Baulicher Schallschutz

Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Für Festlegungen der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist bei Büro- und ähnlichen Räumen ein Schalldämm-Maß in Höhe von erf. $R'_{w,res} = 35$ dB zugrunde zu legen.

Für Aufenthaltsräume der beiden Betriebsleiterwohnungen ist ein Schalldämm-Maß in Höhe von erf. $R'_{w,res} = 38$ dB zugrunde zu legen. Räume dieser Betriebsleiterwohnungen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden.

13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit BayBO)

14 Abstandsflächen

(Art 6 Abs. 4 und 5 BayBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen des § 6 der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 5 BayBO).

Die Abstandsflächen berechnen sich nach den festgesetzten Geländehöhen.

15 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

15.1 Dachgestaltung

Für die Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig.

- *Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-2 %*
- *Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 5 %*
- *Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 5%*

Für die Dacheindeckung zulässige Materialien sind Metall, metallbeschichtete Materialien, Dachfolien sowie bekieste und begrünte Dächer.

Für die Dachgestaltung im Teilbereich GE 1.2 wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Als Farbe für die Dächer sind hellgrüne (Firmenfarbe Unternehmensgruppe Geiger) sowie lichtgraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen können in gleicher Neigung wie die jeweiligen Dachflächen oder aufgeständert ausgeführt werden. Die aufgeständerten Anlagen mit einer maximalen Höhe von 1,60 m können die festgesetzte Gebäudehöhe als Höchstmaß ausnahmsweise überschreiten.

15.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden des Verwaltungsgebäudes sind folgendermaßen zu gestalten:

- Sichtbeton oder lasierter Sichtbeton,
- Holzverkleidungen,

- Gabionenfassaden
- sowie die Kombination dieser Varianten.

Die Fassaden des Parkhauses und der Gewerbehallen sind folgendermaßen zu gestalten:

- Sichtbeton
- Flächige Holzverkleidungen (Ausnahme Parkhaus)
- Flächige Blechverkleidungen
- sowie die Kombination dieser Varianten.

Das Farbspektrum gilt es von weiß bis dunkelgrau/ anthrazit einzuhalten, für die Gewerbehallen sind auch hellgrüne Töne (Firmenfarbe Unternehmensgruppe Geiger) zulässig. Fassadenverkleidungen aus Holz sind auch in naturbelassener Form zulässig.

15.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig, wenn diese parallel zur Fassade und unterhalb der Dachattika (Flachdächern) bzw. Traufkante (Pultdächer) des Hauptbaukörpers angeordnet sind.

Freistehende Werbeanlagen sind zulässig, wenn diese eine Höhe von 5,0 m nicht überschreiten.

Weiter gilt für Werbeanlagen, dass blinkende und farbändernde Werbeanlagen allgemein unzulässig sind.

16 Stellplätze

(Art. 81 Abs. 4 Nr. 1 BayBO)

16.1 Stellplatznachweis

Für jedes Bauvorhaben richtet sich die Anzahl von Stellplätzen nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Waltenhofen.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

17 Einfriedungen, Stützmauern und Flächengestaltungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

17.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen und an öffentlichen Straßen und Wegen sind als Draht-Gitterzäune bzw. Maschendrahtzäune mit einer Höhe bis maximal 2,00 m über Gelände zulässig.

Die Zäune sind ohne Sockelmauern mit einem Bodenabstand von 15 cm herzustellen (Durchlässigkeit von Tieren).

Mauern jeglicher Art sind als Einfriedungen unzulässig.

17.2 Stützmauern

Im Bereich des GE 1.1 bis GE 1.3 und GE 3.1 bis GE 3.2 sind Stützmauern zur Geländegestaltung mit Höhen bis zu 3,50 m zulässig.

17.3 Geländegestaltung

Außerhalb der Deponiefläche

In den Bereichen außerhalb der Deponie, den Bereichen, GE 1 und GE 2, richtet sich die Geländehöhe nach der festgesetzten Gebäudehöhe, den Höhen der Erschließungsstraße und der Stellplatzflächen. Bei Geländegestaltungen ist an der Grundstücksgrenze bzw. den zu erhaltenden Gehölzbeständen das natürliche Gelände einzuhalten. Erforderliche Einrichtungen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind in die Geländegestaltung mit einzubinden.

Deponiefläche

Im gewerblich genutzten Bereich der Deponie, den Gewerbeflächen GE 3.1 bis GE 6, sind die Mindesthöhen für die Geländeoberkante zu beachten. Die Geländeangleichungen zu den Baukörpern und den Straßen erfolgt entsprechend den festgesetzten und tatsächlich hergestellten Höhen.

Im übrigen Bereich der Deponie mit Grünflächen sowie Flächen für Landwirtschaft und Wald ist die Höhengestaltung durch die Höhenlinien mit Höhenangaben festgesetzt. Zu den Grundstücksgrenzen und den vorhandenen Gehölzbeständen ist das natürliche Gelände einzuhalten.

Rekultivierung

Auf den Deponieflächen sind gewerblich genutzte Flächen (GE 3.1 bis GE 6), Verkehrsflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald (Zweckbestimmung Ausgleichsfläche), Grünflächen (Zweckbestimmung Randeingrünung und Ausgleich) festgesetzt. Die Deponieabdeckung besteht in allen Grünflächen aus Humus und Rotlage in unterschiedlicher Mächtigkeit und im Umgriff der Gewerbeflächen aus verdichtbarem, gemischtkörnigem Boden. Direkt auf dem mineralischen Abfallkörper wird eine geotextile Trennlage verlegt.

Folgende Schichtstärken sind abhängig von den Nutzungszielen vorgesehen:

Deckschicht Gewerbegebiet, Verkehrsflächen	≥ 2,0 m
Rekultivierungsschicht Flächen für die Landwirtschaft	≥ 1,0 m
Rekultivierungsschicht Flächen für Wald, Grünflächen	≥ 2,0 m

Eingriff in die Deckschichten der Deponie

Deckschicht Gewerbegebiet, Verkehrsflächen: In den gemischtkörnigen und verdichtungsfähigen Boden der Deckschicht der Gewerbefläche der Deponie kann für die Flachgründung der Bauwerke sowie für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen eingegriffen werden. Die unter dieser mindestens 2m dicken Deckschicht anstehende geotextile Trennlage darf dabei nicht beschädigt werden. Die Oberfläche der Gewerbefläche muss so profiliert werden, dass Niederschlagswasser gefasst und im freien Gefälle abgeführt werden kann. Ein Eingriff in das Deponat unter der geotextilen Trennlage zur Schaffung von Fließgefälle ist nicht zulässig.

Rekultivierungsschicht Flächen für die Landwirtschaft: Die Landwirtschaftsflächen mit einer Mächtigkeit von mindestens 1m Rotlage und Humus sind ausschließlich als Grünland nutzbar. Ein Eingriff in die Rekultivierungsfläche z.B. für Ackerbau ist nicht zulässig.

Rekultivierungsschicht Flächen für Wald, Grünflächen: Aufforstungsflächen und Biotopflächen müssen mindestens eine Mächtigkeit von 2m Rotlage und Humus aufweisen. Es sind ausschließlich flach wurzelnde Baum- und Straucharten zugelassen. Ein Eingriff in die Rekultivierungsfläche außer für Pflanzmaßnahmen ist nicht zulässig. Die unter der Rekultivierungsschicht anstehende geotextilen Trennlage darf nicht beschädigt werden.

Gründungstechnische Maßnahmen im Gewerbegebiet

Überlappungsbereich der Altdeponie: Im Überlappungsbereich dürfen wegen der zwar abklingenden aber noch nachweisbaren Setzungen keine Gebäude und setzungsempfindlichen Bauwerke mit Gründungsanforderungen errichtet werden. Die gewerbliche Nutzung ist hier deshalb auf Stellplätze für PKW und LKW sowie Lager- und Verkehrsflächen zu begrenzen. Für die hier geplanten Verkehrs- und Lagerflächen wird zur Verbesserung der Tragfähigkeit des Untergrundes die Verlegung von Geogittern empfohlen.

Gewerbefläche Neudeponie außerhalb des Überlappungsbereiches der Altdeponie: Da im Deponieabschnitt der gewerblichen Nachnutzung ausschließlich Materialien verfüllt werden, die gut verdichtbar und tragfähig sind, kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit für die geplante gewerbliche Bebauung ausgegangen werden. Bauwerksgründungen sind als Flachgründungen innerhalb des gemischtkörnigen Bodens der 2 m mächtigen Deckschicht der Deponie auszuführen. Tiefgründungen durch die geotextile Trennlage sowie Unterkellerungen der Gebäude sind nicht zulässig. Das Trennvlies unter der Deckschicht darf nicht beschädigt werden.

17.4 Ausschluss der Genehmigungsfreistellung

(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet das Genehmigungsfreistellungsverfahren keine Anwendung.

18 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnung „Gewerbegebiet Herzmanns – Süd“ mit 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Photovoltaikanlage Herzmanns“ besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil jeweils in der Fassung vom 15.03.2021 sowie dem Vorhabens- und Erschließungsplan in der Fassung vom 15.03.2021 mit Vorentwurfsplanung-Gebäude (3 Pläne – Verwaltung und Forum, Parkhaus und Hallen, Tankstelle in der Fassung vom 30.07.2021).

Es werden jene Inhalte des Vorhabens- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 15.03.2021 Bestandteile der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten), die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Dachmaterialien und -farbe, die Fassadengestaltung und -gliederung, die Regenrückhaltebecken sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden. Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht zum Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnung „Gewerbegebiet Herzmanns – Süd“ mit 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Photovoltaikanlage Herzmanns“ wird die Begründung in der Fassung vom 15.03.2021 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

19 Ordnungswidrigkeiten

(Art. 79 BayBO)

Mit Geldbußen bis zu 500.000,- € -fünfhunderttausend Euro- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Herzmanns Süd“ zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

III Inkrafttreten

Diese Satzung mit Planzeichnung für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sowie Planzeichnung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

1. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches

Die Ableitung und Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers wird in zwei Teilbereiche gegliedert:

- Bereich Verwaltung (GE 1 und GE 2) und
- Bereich Verwaltung / Gewerbe (GE 3- GE 6).

Im Bereich der Verwaltung (GE 1) ist vorgesehen, alle hier anzuschließenden Flächen über einen neuen RW-Kanal DN 300-DN 400 in ein am Ende des Entwässerungsstranges im Westen angeordnetes Sickerbecken (Grundfläche ~ 335 m², Bemessung gemäß DWA A 138 für bis zu n=0,1) abzuleiten. Hier wird das Regenwasser durch eine 20 cm belebte Oberbodenzone in den Untergrund versickert, dadurch werden die Vorgaben gemäß DWA M153 und DWA A117 eingehalten. Des Weiteren sollen die aus Süden aus dem anschließenden Hangbereich wild abfließenden Wassermassen über eine mit Schotter gefüllte Muldenrigole ebenfalls zum Sickerbecken verbracht werden. Dasselbe gilt für die im Einfahrtsbereich angeordnete Schwerlastrinne zur Verhinderung von RW-Abflüssen in den öffentlichen Straßengrund.

In den Teilbereichen (GE 3 – GE 6) sollen die Regenwassermengen über einen geplanten Kanal DN 300 bis DN 500 gesammelt und zur Iller abgeleitet werden. Gemäß DWA M153 und DWA A117 (Iller = Fluss) werden hier jedoch keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

2. Immissionsschutz

Gewerbegeräusche:

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte nach Süden, Osten und Nordosten zu führen.

Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büronutzung) handelt.

3. Deponieplanung

Zur Kontrolle des Setzungsverhaltens sind zwei Setzungspegel S1 und S2 im Überlappungsbereich der HMD Herzmanns zu errichten, die einmal jährlich gemessen werden sollen.

Technische Sicherungsmaßnahmen und mögliche Nutzungsbeschränkungen im Überlappungsbereich der Altdeponie und im angrenzenden Umfeld werden im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung geprüft und festgelegt.

4. Artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen folgende FCS-Maßnahmen (Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes):

- *Schaffung von zusätzlichen Lebensräumen für Amphibien im Bereich des geplanten Pufferbeckens (Bestandteil der Planfeststellung bzw. zugehörigen LBP)*

Sonstige Vermeidungsmaßnahmen

- *Bei anstehenden Rodungsarbeiten sind die Bäume auf potentielle Quartiere und Besatz auf Fledermäuse zu kontrollieren*
- *Rodungs- und Baumfällarbeiten sind nur im Zeitraum November bis März durchzuführen.*
- *Abbrucharbeiten an Gebäude haben ebenfalls im Winter zu erfolgen, vorher ist das Gebäude auf Besatz zu kontrollieren (Zwergfledermaus).*
- *Umsetzung artspezifische Maßnahmen nach Abschluss eines Bauabschnittes: Nach Fertigstellung des Verwaltungsgebäudes sind die Außenanlagen (z. B. Parkplätze) bzw. Kontaktzonen zum Umland (Hang Richtung Greith) entsprechend den Artansprüchen (z. B. magere Standorte) etc. zu gestalten.*

5. Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ – Fassung 2007 (AIIMBI Nr. 15/2008).

Der Brandschutz mit dem erforderlichen Löschwassermengen erfolgt mit Anschluss an die Fernwasserleitung. Siehe hierzu auch das überarbeitete Gutachten (Stand 11.11.2020) des IB Anwander, Sulzberg, nachgewiesen. Siehe hierzu Anlage 4.

6. Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die Nähe zu landwirtschaftlichen Anwesen bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen können auf die geplante Bebauung durch die Landwirtschaft verursachte ortsübliche Geräusche und Gerüche (Ausbringung von Gülle, Heuernte) auch abends und sonn- und feiertags einwirken.

7. Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/ 8157-0, Fax 08271/ 50, e-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

8. Artenschutz

Für die Straßen-, Wege und Gebäudeaußenbeleuchtung innerhalb des Geltungsbereichs sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z.B. LED-Lampen) zu verwenden.

Die neu zu errichtenden Gebäude sind durch Materialwahl bzw. Architektur so zu gestalten, dass Vogelschlag weitgehend vermieden wird (z.B. keine spiegelnden Fassaden oder Fenster, keine Eckfenster, keine beidseitig verglasten Durchgänge, Verwendung von mattiertem Glas etc.) Die Problematik sowie Lösungsmöglichkeiten werden umfassend in folgendem Infoblatt des Landesamtes für Umwelt behandelt: https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/06_vogelschlag_an_glasflächen_vermeiden.pdf

Bei den geplanten Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind Module zu verwenden, die wenig Anziehungskraft auf Wasserinsekten haben, da diese die Anlagen mit Wasserflächen verwechseln können. Als Beispiele sind hier reflexionsarme Materialien bzw. Module mit Gitterpartitionierung zu nennen.

9. Plangenaueigkeit

Die Planzeichnung ist auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt, bei der von einer hohen Genauigkeit auszugehen ist. Bei der späteren Ausführungsplanung und/oder Einmessung können sich Abweichungen ergeben.

Sowohl die Gemeinde Waltenhofen als auch die beteiligten Planungsbüros können hierfür keine Gewähr übernehmen.

Waltenhofen, den 14. Juni 2021

.....

Eckhard Harscher
1. Bürgermeister

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnung „Gewerbegebiet Herzmanns – Süd“ mit 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Photovoltaikanlage Herzmanns“ bestehend aus Satzung / Textteil (Seiten 1 bis 25) und Planzeichnung, jeweils in der Fassung vom 15. März 2021 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 15. März 2021 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Waltenhofen, den 16. Juni 2021

.....

Eckhard Harscher
1. Bürgermeister