Gemeinde Altusried

Landkreis Oberallgäu

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Kimratshofen Nord I“

Fassung vom 18.05.2020

Bearbeitet im Auftrag der

Objektgesellschaft KIM 1 GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro

Dr.-Ing. Koch

Bauplanung GmbH, 87435 Kempten/Allgäu

Tel: 0831/52172-0 Mail: kontakt@ibkoch.de

Bearbeitung: Roland Mende

Inhaltsverzeichnis

1. Satzung 3
2. Rechtsgrundlagen 5
3. Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung nach PlanZV 6
4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§9 Abs. 4 BauGB) mit Zeichenerklärung 13
5. Hinweise mit Zeichenerklärung 15
6. Begründung 18
7. Fotodokumentation: 30

1. Satzung

Die Gemeinde Altusried erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23der Gemeindeverordnung für den Freisstaat Bayern (GO) den nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kimratshofen Nord I“ in der Fassung vom 18.05.2020 als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des oben angeführten Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus

1. Planzeichnung und dem Texteil in der Fassung vom 18.05.2020
2. Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 18.05.2020

Beigefügt aber nicht Bestandteil der Satzung ist

3. Die Begründung in der Fassung vom 18.05.2020
4. Der Umweltbericht des Ingenieurbüros für Landschaftsplanung Miriam Puscher in der Fassung vom 18.05.2020.
5. Geotechnischer Untersuchungsbericht der ICP Ingenieurgesellschaft mbH, vom 10.11.2017
6. Hydraulische Untersuchung zum Abfluss bei Starkregen des Ingenieurbüro Dr. Koch GmbH, vom 05.02.2020

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

In-Kraft-Treten

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs 3. BauGB in Kraft.

Gemeinde Altusried den, __.__.____

……

Joachim Konrad

1. Bürgermeister

Plan aufgestellt am 18.05.2020

Planverfasser:

Bearbeitung Herr Mende

Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch GmbH

……

Michael Schuchert

2. Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gelten die folgenden Rechtgrundlagen in der genannten Fassung, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl.I S.2414), zuletzt geändert am 03.November 2017 (BGBl.I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Anlage zu Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBI.I S. 1057).

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Novellierung der Bayerischen Bauordnung zum 1. Januar 2008 in der Fassung der Bekanntmachung 28. August 2009 (aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe vom 14.08.2007) (GVBI. S. 588) mit der Änderung des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBI.S.523).

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

In der Fassung vom 23.02.2011) (GVBI. S. 82) mit der Änderung des Gesetzes vom 24.07.2018 (GVBI.S.604).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In der Fassung vom 29.07.2009) (BGBI. I S. 2542) mit der Änderung des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBI.I S.706).

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

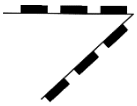
In der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

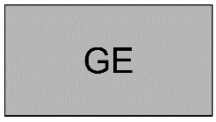
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

3. Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung nach PlanZV

3.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

3.1.1.		Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kimratshofen Nord I“. (siehe Planzeichnung)

3.2. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

3.2.1.		Gewerbegebiet (§8 BauNVO, siehe Planzeichnung) Zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe Lagerplätze im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Tankstellen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO) mit Ausnahme von Elektrotankstellen. Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Speditionen (logistikintensive Betriebe), Dreischichtbetriebe und milchverarbeitende Betriebe, Abfallverwertungsanlagen bzw. Recyclinganlagen, Betriebe mit emittierenden Lösungsmitteldämpfen (z.B. Lackieranlagen), Anlagen die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen und Anlagen zum Herstellen, Behandeln und verwenden wassergefährdender Stoffe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig. Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Nach § 12 Abs. 3 a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben

		zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
3.2.2.	**Schallschutz**	Die Fassadenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen, Tore) müssen entsprechend der Nutzungsart und Nutzungszeit ausreichend dimensioniert werden. In den Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Ein öffnen der Fenster in den Wohnungen ist nur zu Reinigungszwecken vorgesehen. Der Immisionsschutz ist von der Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen.

3.3. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

3.3.1.	**GRZ**	Grundflächenzahl 0,6 als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO).
3.3.2.	**Überschreitung der Grundfläche**	Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden, wenn diese mit wasserdurchlässigen Belägen, wie wassergebundene Decke, Pflaster oder ähnlichem versehen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
3.3.3.	**BP**	Bezugspunkt als Höchstmaß in mNN Unterer Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Rohfußboden (BP). Die maximale zulässige Höhe des Rohfußbodens der Hauptgebäude im Erdgeschoss liegt auf 747.20 mNN. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
3.3.4.	**FH**	Firsthöhe als Höchstwert in m Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der oberste Punkt des Gebäudefirstes in der Mitte des höchsten Firstes des Gebäudes. Gemessen wird senkrecht bis auf die Höhe des unteren Bezugspunktes. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4; siehe Planzeichnung)

3.3.5.	**WH**	Höchste Traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß in m Obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Besteht eine Außenwand aus Wandteilen unterschiedlicher Höhe, so ist die Wandhöhe je Wandteil zu ermitteln. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)
3.3.6.	**Höhe von Werbeanlagen**	Die Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden darf die dort festgesetzte traufseitige Wandhöhe nicht überschreiten. Für frei stehende Werbeanlagen beträgt die max. Höhe 4,00 m über dem festgesetzten Bezugpunkt (747.20 mNN).
3.3.7.		Abgrenzung von unterschiedlichem Maß der Nutzungen innerhalb des Baugebietes. (§ 16 Abs. 5 BauNVO , siehe Planzeichnung)

3.4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

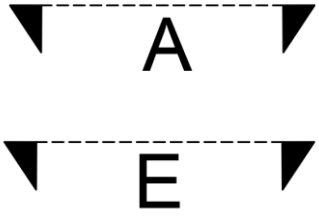
3.4.1.	**o**	Es gilt die offene Bauweise für das Gebäude in GE 3. (§ 22 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung)
	a	Abweichend von § 22 Abs. 1 BauNVO gilt für die Gebäude in GE 1 und GE 2 eine zulässige Länge von Hauptgebäuden von 75,0 m. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
3.4.2.		Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; siehe Planzeichnung)

3.5. Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3.5.1.	Nebenanlagen und sonstige baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Baugrenze	Im Baugebiet sind von den gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, nur Zufahrten, untergeordnete Nebengebäude und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

3.6. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.6.1.		Straßenverkehrsflächen (siehe Planzeichnung)

3.6.2.		Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Geh- und Radweg (siehe Planzeichnung)
3.6.3.		Die Einfahrt (Abkürzung E) in das Baugebiet erfolgt außschließlich über die Zufahrt im Osten von der Landstraße. Die Ausfahrt (Abkürzung A) erfolgt im Westen auf die Legauer Straße. (siehe Planzeichnung)
3.6.4.		Straßenbegrenzungslinie gegenüber der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung. (siehe Planzeichung)

3.7. Ver- und Entsorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

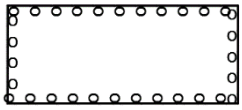
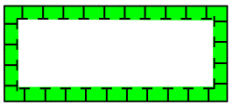
3.7.1.	Ver- und Entsorgungsleitungen	Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden.

3.8. Abfall, Regen- und Abwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

3.8.1.	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	Das auf dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser, ist bis zu einem 5 jährigen Ereignis über eine Regenwasserrückhaltung nach den Regeln der Technik im Untergrund zu versickern. Darüber hinausgehender Niederschlag muss schadlos abgeführt werden. Der seitliche Abfluss des Oberflächenwassers vom Straßengrundstück darf nicht verändert oder behindert werden. Den angrenzenden Straßengrundstücken darf kein Regenwasser zugeleitet werden.
3.8.2.	Oberflächengewässer / Wildabfließendes Wasser, Starkregenabflüsse	Das wildabfließende Wasser bei Starkregenereignissen ist gemäß der hydraulischen Untersuchung in der Anlage an der Westseite des Grundstückes schadlos abzuführen.
3.8.3.	Ableitung von Schmutzwasser	Das Plangebiet wird im Trennsystem entsorgt. Die Abwasserentsorgung wird über die Gemeinde Altusried und den Abwasserverband Kempten sichergestellt.

		Die Gebäude erhalten je einen Anschlussschacht. Häusliches Abwasser kann direkt eingeleitet werden. Gewerbliches bzw. industrielles Abwasser muss auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zunächst vorgereinigt werden, so dass es anschließend schadlos in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden kann. Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz ist unzulässig.

3.9. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.9.1.		Öffentliche Grünfläche (siehe Planzeichnung)
3.9.2.		Private Grünfläche, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, Anlagen zur Regenwasserrückhaltung wie Versickerungsmulden sind zulässig. (siehe Planzeichnung)
3.9.3.		Ausgleichsfläche; Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (siehe Planzeichnung) Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird gemäß§ 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1230 m² befindet sich südwestlich von Kimratshofen, in Wasserbühl östlich einer Zufahrtstraße auf Teilflächen der Flurstücke 2045/3 und 2045/4 der Gemarkung Kimratshofen (siehe Planzeichnung Ausgleichsfläche). Auf der Ausgleichsfläche sind die notwendigen Maßnahmen in Ziffer 3.10.2. durchzuführen.

3.9.4.	Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	Der Lichtstrahl der Außenbeleuchtung ist nach unten zu richten. Es sind nur insektenschonende LED-Lampen mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 7 m über Geländeoberkante zulässig. In den Nachtstunden sollte die Außenbeleuchtung abgeschaltet sein, bzw über Bewegungsmelder gesteuert werden. Dies gilt nicht wenn eine Beleuchtung aufgrund der Arbeitssicherheit erforderlich ist. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur zulässig wenn sich diese am Gebäude befinden. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
3.9.5.	Maßnahmen zum Schutz des Bodens	Auf den Stellplätzen, Gehwegen und Terrassen sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, Kiesdecke, großfugiges Pflaster) einzubauen. Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.

3.10. Pflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

3.10.1.		Anpflanzung Baum, verpflichtende Mindestanzahl, Standort kann leicht variieren. (siehe Planzeichnung)
3.10.2.		Baume im Bestand erhalten (siehe Planzeichnung Ausgleichsfläche)
3.10.3.	Pflanzungen in der Ausgleichsfläche	Pflanzung von zusätzlich 7 Stück Obstbaum Hochstämmen. Dabei ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht Feuerbrand gefährdetes Kernobst. Obstbaumsorten die nicht Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau angefragt werden. Anlage einer Extensivwiese. Düngung und Einsatz von Pestiziden, Pflanzenschutzmitteln etc. ist nicht zulässig. Die Mahd erfolgt 2 mal im Jahr mit Mähgutentfernung.

		Einsaat eines Blühstreifens mit einer standortgerechten Saatmischung.
3.10.4.	Pflanzungen im Baugebiet	Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Für die Pflanzung der Bäume gilt die folgende Pflanzliste. - Sommerlinde (Tilia platyphyllos) - Mehlbeere (Sorbus aria) - Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

3.11. Aufschüttung und Abgrabung § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

3.11.1.	Aufschüttung und Abgrabung	Um eine sinnvolle und möglichst ebene Höhenlage auf dem Grunstück zu ermöglichen, ist eine Aufschüttung zulässig. Die Angleichung erfolgt ausgehend von der Geländehöhe an der südlichen Grundstückgrenze.

4. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§9 Abs. 4 BauGB) mit Zeichenerklärung

4.1.	Dachaufbauten	Liegende Dachfenster bis je 2m² Fläche sind in Parzelle GE 1 und GE 3 zulässig. Dachaufbauten sind in Parzelle GE1 und GE3 zulässig. Zulässig sind: Schleppgauben mit senkrechter Außenfläche, max. 2,75 m Breite und max. 1,85 m Höhe, igung des Schleppdaches 18° bis 25°. Ihre Gesamtbreite darf die Hälfte der Gesamttrauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.
4.2.	SD	Als Dachform sind in allen Baufeldern nur Satteldächer zulässig. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)
4.3.	DN	Dachneigung der Hauptdächer als Mindest- und Höchstmaß Gilt für die Dächer der Hauptgebäude ab 7,0 m Breite (Außenkante Außenwand) (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)
4.4.	◄——►	Vorgegebene Firstrichtung zwingend (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)
4.5.	Abstandsflächen	Es gelten die Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 BayBO.
4.6.	Solar	Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind parallel zur Dachneigung auf der Dachfläche zu befestigen.
4.7.	Materialien	Material der Dachdeckung von Hauptgebäuden, Betondachsteine, Dachziegel oder Dachpfannen. Bei Dachflächen mit Solaranlage sind falls erforderlich auch andere Materialien zulässig. Die Vorgaben gelten nicht füruntergeordnete Bauteile. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
4.8.	Farben	ziegelrote bis rotbraune Farbtöne Bei Dachflächen mit Solaranlage sind falls erforderlich auch andere Materialien zulässig. Die Vorgaben gelten nicht füruntergeordnete Bauteile. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

4.9.	Werbeanlagen	Einzelne Werbeanlagen im Baugebiet dürfen eine Größe von 10 m² Fläche nicht überschreiten (senkrechte Projektion). Die Summe der Flächen aller freistehenden Werbeanlagen darf 20 m2 nicht überschreiten.
4.10.	Sichtdreiecke	Die innerhalb der eingetragenen Sichtdreiecke liegenden Flächen sind von Bepflanzungen, die höher als 0,70 m über Fahrbahnoberkante sind, freizuhalten. Einzelne Bäume mit Hochstamm (Astansatz über 2,80 m) sind zulässig. Bemessung der Sichtdreiecke gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RASt 2006. (siehe Planzeichnung)
4.11.	Einfriedungen	An der Nordseite des Gründstücks ist ein Ausgleich des Geländeniveaus über eine Stützmauer bis max. 90 cm über bestehendem Geländeniveau zulässig. Für die weiteren Einfriedungen gilt die Satzung zur Regelung von Grundstückseinfriedungen der Gemeinde Altusried in der jeweils aktuellen Fassung.
4.12.	Stellplatzsatzung	Abweichend von der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen (Stellplatz- und Garagensatzung) der Gemeinde Altusried vom 15.07.2008 bemisst sich die Zahl der nach Anlage zu § 3 Abs. 1 (Stellplatz und Garagensatzung) herzustellenden notwendigen Stellplätze bei den nachfolgenden Nutzungen wie folgt: Büro und Verwaltungsräume zugehörig zu den Gewerbeeinheiten in Gebäude 2 1 Stellplatz je 50 m² Nutzfläche jedoch mindestens 1 Stellplatz davon in v.H. für Besucher 90 Stellplätze für Lastkraftwagen bei An- und Auslieferungsverkehr sind nicht erforderlich.

5. Hinweise mit Zeichenerklärung

5.1.1.		Bestehendes Hauptgebäude
5.1.2.		Bestehendes Nebengebäude
5.1.3.		Flurstücksgrenze
5.1.4.	224/1	Flurstücksnummer
5.1.5.		Höhenlinie Intervall 0,5 m mit Geländehöhe in mNN
5.1.6.		Bemassung
5.1.7.	Baugrund	Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundstückes kann von einer Bebaubarkeit ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, eigene geotechnische Untersuchungen durchzuführen.
5.1.8.	Niederschlagswasser und Bodenschutz	Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Edelstahl, Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.
5.1.9.	Brandschutz	Für die Zufahrten gelten die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ in der Fassung vom Februar 2007. Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten. Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.
5.1.10.	Denkmalschutz	Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere

		Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. 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, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) 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. (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG)
5.1.11.	Erdwärme	Eine Nutzung der Erdwärme über Sonden ist laut Energieatlas Bayern möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Behörde.
5.1.12.	Schächte	Alle Schächte (Kontrollschächte, Hausanschlussschächte, Regenwasser-Abwasserschächte) sind von Bebauung freizuhalten.
5.1.13.	Landwirtschaft	Durch die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche ist vorübergehend mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu rechnen, die wie bisher bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu akzeptieren sind.
5.1.14.	Altlasten und Bodenschutz	Im Planbereich sind uns keine Altlasten bekannt. Werden im Zuge von Baumaßnahmen Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.) ist das Landratsamt Oberallgäu und das Wasserwirtschaftsamt Kempten unverzüglich zu benachrichtigen. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutz-rechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen,

		entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen. Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Das Schutzgut Boden ist nach bodenschutzrechtlichen Vorschriften schonend zu behandeln (Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub, z.B. die separate Lagerung von Mutterboden, die Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen).
5.1.15.	Plangenauigkeit	Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte des Bayerischen Vermessungsamtes erstellt. Dadurch ergibt sich eine sehr hohe Genauigkeit. Im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder im Rahmen der späteren Einmessung können sich jedoch Abweichungen z.B. an den Einfahrten ergeben.

6. Begründung

6.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Ortsteil Kimratshofen gehört zur Gemeinde Altusried im Landkreis Oberallgäu. Das Plangebiet ist 0,40 ha groß. Es liegt im Nordosten von Kimratshofen und wird begrenzt im Osten von der Landstraße (St2009) in Richtung Altusried und im Westen von der Legauer Straße (St2009) in Richtung Weitenau / Legau. Entlang der Landstraße verläuft auf der Westseite der St2009 ein Geh- und Radweg.
Direkt angrenzend oder im weiteren Umkreis der Fläche liegen weitere Gewerbebetriebe. Im Norden befindet sich hinter einer landwirtschaftlichen Fläche die LKW-Spedition Willy Holdschick. Im Süden grenzt direkt an das Flurstück der Raiffeisen-Warenhandel sowie die Raiffeisenbank. Im Osten hinter der Legauer Straße befindet sich der Betrieb der Engelmayer Landtechnik. Im Westen liegt ein Mischgebiet mit Gewerbebetrieben, Tankstelle und Wohnutzung.
Die Fläche im Geltungsbereich wird momentan landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 224/1 (Gesamtfläche), 224 (Teilfläche) 321/3 (Teilfläche) und 847/4 (Teilfläche) alle Gemarkung Kimratshofen.

6.2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kimratshofen Nord I“ ist die gewerbliche Entwicklung planungsrechtlich durch Ausweisung von Gewerbegebieten zu steuernund die städtebauliche Entwicklung im Ort Kimratshofen sinnvoll und klar abgegrenzt zu gliedern. Für das Gebiet zwischen Landstraße und Legauer Straße bleibt durch die Ausweisung als Gewerbegebiet die Eigenart der Umgebung mit einer gewerblichen Nutzung gewahrt. Dabei soll das Vorhaben im Gewerbegebiet nicht als Fremdkörper erscheinen, sondern sich in die vorhandene Struktur einfügen und gleichzeitig eine ansprechende ortstypische Bebauung an der Ortseinfahrt von Kimratshofen bilden.
Das Gewerbegebiet dient der Deckung des Bedarfs an gewerblich nutzbaren Flächen für die ortsansässigen Betriebe (Briechle Bauelemente und Briechle Landschafts- und Forstpflege), der Vorhabenträger und weiterer Gewerbetreibender. Damit soll das Gewerbegebiet auch Arbeitsplätze für die lokale Bevölkerung schaffen. Das Abwandern der Unternehmen der Vorhabenträger soll verhindert werden. Dadurch soll auch langfristig die Wirtschaftskraft und eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung erhalten bleiben.
Die Fläche ist aufgrund der Lage im bestehenden Gewerbegebiete und der guten Anbindung an die St2009 für die Ausweisung gut geeignet.

6.3. Topografie und Baugrund

Das Gelände fällt von Ost nach West um ca. 1,5 m und von Süd nach Nord um ca. 0,5 m.
Für das Vorhaben wurde ein geotechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Im Aufschluss steht unter Oberboden, einer lehmigen Deckschicht (Schluff, schwach kiesig)
und einer stark schluffig-kiesigen Übergangszone (Kies, stark schluffig) ab ca. 2,3 m

Tiefe ein schluffig-sandiger Kies an (Quartärkies). Der Kies besitzt eine hohe Durchlässigkeit für die Versickerung des Oberflächenwassers und ist als Baugrund auch für die Gründung gut geeignet.

6.4. Verfahren

Der Plan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist fester Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Bezug wird in §2 der Satzung Kapitel 1 hergestellt. Das konkrete Vorhaben ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Entscheidend für die Zulässigkeit des Vorhabens ist, dass der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Zeichnung und Text definierte Rahmen bei der Durchführung des Vorhabens eingehalten wird. Gem. § 12 Abs. 3a BauGB wird die Art der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Das konkrete Vorhaben ist innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO zulässig.

Die Rahmenbedingungen für die Umsetzung und eine Beschreibung des Vorhabens befinden sich im Durchführungsvertrag der zwischen der Gemeinde Altusried und dem Vorhabenträger aufgestellt wird. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB). Dadurch sind Vorhaben dann zulässig, wenn diese den Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist § 30 Abs. 2 BauGB).
Der Durchführungsvertrag verpflichtet den Vorhabenträger zudem das Bauvorhaben inkl. Erschließung innerhalb der bestimmten Frist zu verwirklichen.

6.5. Planerische Rahmenbedingungen

6.5.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Anhang 2 Bayern 2018 ist der Markt Altusried als „allgemeiner ländlicher Raum“ gekennzeichnet.

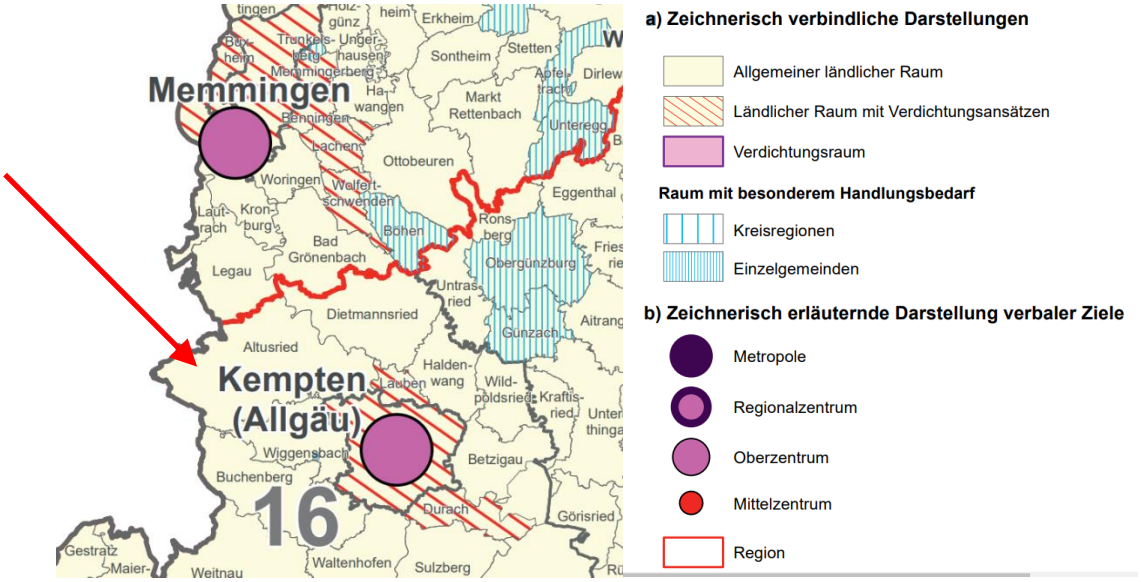


Abbildung 1: Ausschnitt Strukturkarte LEP Bayern 2018 mit Legende

Bei der Ausweisung von neuen Siedlungsflächen sind vor allem folgende landesplanerische Festlegungen des LEP für dieses Gewerbegebiet von Bedeutung.

- **Vorrang der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung (LEP 3.3 Abs. 2 (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.“

Wie in Kapitel 6.1 beschrieben befinden sich im Umkreis oder direkt angrenzend an das Plangebiet bereits Gewerbebetriebe, die den nordöstlichen Bereich von Kimratshofen prägen. Die Ausweisung als Gewerbegebiet stellt also eine angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung dar. Die Fläche selber ist landwirtschaftlich genutzt, dasselbe gilt auch für die größere Fläche nördlich. Insgesamt beträgt der Abstand zwischen den Grenzen zum Gewerbebetrieb im Norden und Süden ca. 110 m. Durch diesen großen Abstand kann für die umliegende Bebauung noch nicht eindeutig von einem Bebauungszusammenhang und damit für das Plangebiet von einer Baulücke gesprochen werden. Ebenso bilden die Gewerbebetriebe

(Engelmayer Landtechnik, LKW-Spedition Willy Holdschick, Raiffeisen-Warenhandel, Raiffeisenbank, Autohaus Rotter mit Tankstelle und Holztransporte Reisacher) aufgrund der Anzahl und Größe noch keinen eigenständiger Ortsteil. DieFläche ist demnach nicht zum Innenbereich zu zählen.
Ausnahmen für eine Außenentwicklung sind zulässig, wenn die Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Im Ortsteil Kimratshofen stehen keine gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. Das gleiche gilt im Ortsteil Altusried, hier sind die gewerblichen Flächen im Osten (G1) und im Westen (G2) im Eigentum von Dritten. Zudem findet durch die mögliche Ortsumfahrung eine Umnutzung der Fläche G1 statt. Ein neuer Standort für die ortsansässigen Betriebe ist kurzfristig damit nicht gegeben. Im Innenbereich von Kimratshofen oder Altusried oder den weiteren umliegenden Ortsteilen Muthmannshofen und Frauenzellgibt es auch keine zur Verfügung stehenden Baulücken, Brachflächen oder leerstehende Bausubstanz, die von der Lage und Fläche für das Vorhaben geeignet sind.

- **Landesplanerische Festlegung zum Flächensparen (LEP 3.1 (G))**
  „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“
  „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

Die statistischen Daten zeigen für Altusried ein Wachstum der Bevölkerung von ca. 4,3% zwischem dem Jahr 2014 und 2034 (Bayerisches Landesamt für Statistik).Damit liegt Altusried über dem Durchschnitt des Landkreises Oberallgäu von 1,8% (Jahr 2017-2037) . Der Demografische Wandel wird aber auch in Altusried zu einer Überalterung der Gesellschaft führen. Langfristig wird dies zu einer Abnahme der Erwerbstätigen führen. Umso wichtiger ist es, die zwei Unternehmen der Vorhabenträger aus dem Ortsteil Kimratshofen mit ihren Mitarbeitern und Familien auch langfristig im Ort zu halten und Ihnen die Möglichkeiten zu geben, Ihren Betrieb hier zu vergrößern. Dadurch können dauerhafte und qualifizierte Arbeitsplätze im Ort nachhaltig gehalten werden (LEP 1.1.1 (G) und LEP 1.1.2 (Z)).
Die Gemeinde Altusried liegt im weiteren Umlandbereich des Oberzentrums Kempten mit einer hohen Wirtschaftsleistung. Dadurch unterliegt die Gemeinde einem entsprechenden raumstrukturellen Veränderungsdruck. Diese Räume sollen gezielt so entwickelt werden, dass sie einer übermäßigen, ringförmigen Erweiterung der Verdichtungsräume entgegenwirken. Der Markt Altusried kann so seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern (LEP 2.2.5 (G)).
Aufgrund der guten Anbindung an die Staatsstraße im Osten und Westen und der Nähe zum Ortskern ist die Erschließung und die Tragfähigkeit der Infrastruktur mit einem geringen Aufwand verbunden und zudem mit einem geringen Flächenverbrauch zu realisieren. Die Fläche ist direkt an die weiteren Gewerbeflächen angebunden und soll das gesamte Gewerbegebiet von Kimratshofen zusammenhängend weiterentwickeln.

- **Berücksichtigung aller Bevölkerungsgruppen (LEP 1.1.2)**
  Bei der räumlichen Entwicklung sollen die unterschiedlichen Anspüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

Die beiden Gebäude zum Vorhaben im Osten und Westen werden mit Liften und barrierefrei gebaut und sind über den Geh- und Radweg vom Ortskern gut zu erreichen.

- **Wirtschaftsstruktur (LEP 5.1 (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.“
Durch die guten Anbindung an die Staatsstraße St2009 sind gute Standortvorraussetzungen gegeben. Bei einem Bau der Ortsumfahrung von Altusried könnten sich diese durch eine bessere Anbindung an die A7 und Kempten noch deutlich verbessern. Gerade für Handwerksbetriebe aus der Baubranche und der Forst- und Landwirtschaft ist die Lage gut geeignet. Durch den Bau von Center Park Allgäu und den Durchreiseverkehr wird die Lage auch für weitere Dienstleister interessant. So sollen in den beiden Gebäuden östlich und westlich auch Dienstleister aus dem Gesundheitsektor und eine Schank- und Speisewirtschaft unterkommen.

- **Anbindegebot (LEP 3.3 Abs2 (Z))**

Die Fläche ist an die bestehende Bebauung angebunden. Eine Zersiedelung der Landschaft findet nicht statt.

- **Land- und Forstwirtschaft (LEP 5.4.1 (G))**

„Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.“
Bei der Fläche handelt es sich um eine Gründlandfläche mit mittlerer Ertragsfähigkeit mit einer Grünlandzahl von 63 (Bodenstufe II, Lehm L, Wasserstufe 1, Klimastufe b).
Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Marktgemeinde Altusried ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.

6.5.2. Regionalplan Region Allgäu

Im Regionalplan Region Allgäu (Neufassung vom 10.01.2007) ist der Markt Altusried als „Kleinzentrum“ gekennzeichnet.

- *„In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig. (BV 1.2) Im Stadt- und*

Umlandbereich des Oberzentrums Kempten (Allgäu) soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden, insbesondere dem Unterzentrum Waltenhofen sowie den Kleinzentren Altusried und Durach erfolgen… (II 1.2 (Z)). Neben dem Oberzentrum Kempten (Allgäu) weisen insbesondere das Unterzentrum Waltenhofen und die Kleinzentren Altusried und Durach langfristig noch Flächen auf, die eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit auf dem Gebiet des Wohnungsbaus und teilweise der gewerblichen Siedlungstätigkeit zulassen.“

Mit den genannten über die organische Entwicklung hinausgehenden Gewerbegebiete im Gemeindegebiet werden vor allem auch die Flächen in Krugzell gemeint sein. Allerdings ist beim geplanten Gewerbegebiet von einer organische Entwicklung im Kimratshofen auszugehen. Der Regionalplan greift hier die Ziele des LEP wieder auf (Eingrenzung Flächenverbrauch, keine Zersiedelung der Landschaft, keine Ausweitung in exponierte Lagen, Anbindegebot) welche in Kapitel 6.5.1 behandelt wurden.

Besonderen Wert legt der Regionalplan noch auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur sowie Handwerks- und Dienstleitungsunternehmer. *„Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen besondere Bedeutung zu (B II 1.2 (G)).“*

Vorbehaltsgebiete zur Landschaft, Wasserversorgung (Trinkwasser) oder Kies und Sand sowie regionale Grünzüge sind vom überplanten Bereich nicht betroffen.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes mit seinen Festsetzungen steht damit in keinem Widerspruch zu den für dieses Vorhaben relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu. Auch andere weiter übergeordnete Planungen oder rechtliche Vorgaben stehen in keinem Widerspruch mit der Planung.

6.6. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Altusried verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die Flächen des Geltungsbereichs sind hierin als Gewerbeflächen ausgewiesen. Am östlichen und westlichen Rand der Fläche angrenzend an die Straße ist zusätzlich eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Aufgrund des langgestreckten Baugebietes und der Zufahrten im Westen und Osten, kann eine Eingrünung nur bereichsweise umgesetzt werden. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stimmen mit der Darstellung im Flächennutzungsplan überein. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

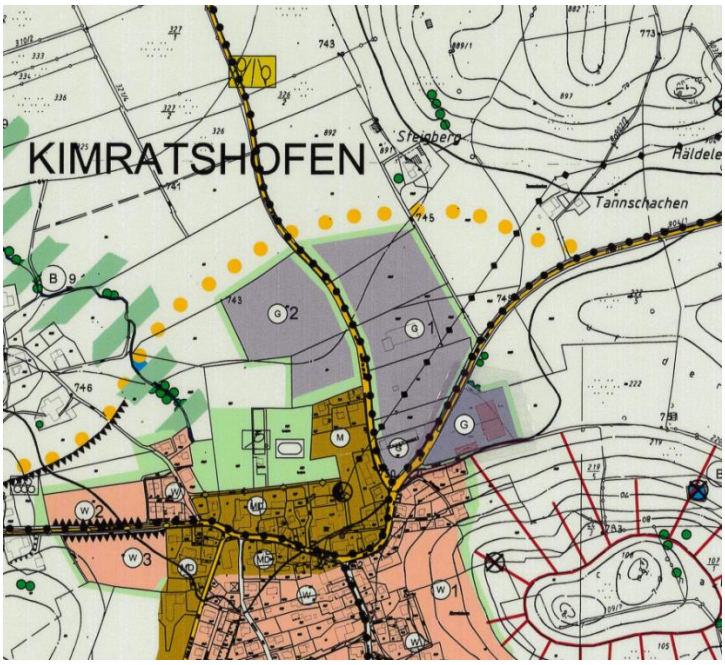


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Ortsteil Kimratshofen

6.7. Städtebauliches Konzept

Gebäudeanordnung

Aufgrund des langestreckten Grundstückes ist eine sinnvolle Nutzung des Grundstückes nur über eine Ausrichtung der Gebäude in Längsrichtung möglich. Die Firstrichtung wurde für ein einheitliches Bild der Gebäude in Ost-Westrichtung festgesetzt. Es wurde bei der Planung im Vorhaben- und Erschließungsplan darauf geachtet, dass die Gebäude auf einer Linie oder parallel versetzt angeordnet sind.

Geplante Bauliche Nutzung

Für den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind alle nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe. Um Konflikte mit den umliegenden Nutzungen zu vermeiden, sind die unter Punkt 3.2.1 genannten Betriebe nicht zulässig. Aufgrund der ländlich geprägten Umgebung und der Nähe zum Oberzentrum Kempten werden auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Tankstellen sind nicht zugelassen, da diese im angrenzenden Mischgebiet zugelassen und bereits vorhanden sind. Weiterer Grund ist die geringen Größe des Plangebiets verbunden mit der Absicht der Ansiedelung von ortsansässigen Gewerbebetrieben. Hier wäre der Platzbedarf für eine Tankstelle zu groß, zumal das Plangebiet aufgrund seiner langgestreckten Form und dem Durchgangsverkehr von Ost nach West für eine Tankstelle ungeeignet ist.

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung darstellen, sind nicht zulässig. Diese stehen im Widerspruch zum Ziel des Baugebiets, Flächen für die Ansiedelung von Gewerbegebieten zu schaffen. Zudem haben die häufig sehr auffälligen Anlagen eine negative Auswirkung auf das Ortsbild.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet sein und diesen in Baumasse untergeordnet sein.

In jedem Fall muss das Wohnen auf dem Grundstuck mit Rücksicht auf die Art und die Größe des Betriebs aber aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll sein. Dafür reicht es aus, dass vernünftige, auf den konkreten Betrieb oder das Grundstück bezogene Gründe vorliegen, die eine Wohnung als notwendig erscheinen lassen.

- Wohnung zu Gewerbeeinheit 3 (Briechle Landschafts- und Forstpflege)
  Für den Betriebsleiter von Briechle Landschafts- und Forstpflege ist eine Wohnung in der Nähe seines Betriebes aufgrund von Lieferungen sowie der Aufsicht über seine Maschinen und Geräte sinnvoll. Zudem übernimmt der Bewohner auch Tätigkeiten als Aufsichts- und Bereitschaftsperson auf dem gesamten Grundstück. Hierzu gehören Aufsicht über das Betriebsgelände auch bei Nacht, sowie Tätigkeiten zur Schneeräumung, Reparaturen etc. Außerdem ist eine Bereitschaft im Familienbetrieb seines Vaters Briechle Bauelemente möglich.

- Wohnung zu Gewerbeeinheit 4 (Briechle Bauelemente)
  Für den Betrieb Briechle Bauelemente, ist eine Wohnung für die Aufsicht, Lieferung und Bearbeitung der Bauelemente (z.B. Fenster und Türen) sinnvoll. Außerdem soll der Ausstellungsbereich im östlichen Gebäude auf Kundenanfrage vor Ort geöffnet werden. Dafür ist eine Bereitschaftsperson vor Ort sinnvoll.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,6 unterhalb der maximalen Obergrenze des im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) formulierten Rahmen für Gewerbegebiete festgesetzt. Diese orientiert sich an der umliegenden Bebauung. Zusätzlich besteht die in § 19 Abs. 4 BauNVO formulierte Möglichkeit die zulässige GRZ für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um 50% zu überschreiten höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Aufgrund des langgestreckten schmalen Grundstücks ist für die Erschließung ein Großteil der übrigen Fläche zu überbauen. Eine Wendemöglichkeit ist für LKW auf dem Grundstück nicht möglich, die Einfahrt erfolgt auf der Ostseite und die Ausfahrt auf der Westseite.

Es wird daher für die Stellplätze eine weitere Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 festgesetzt. Die Stellplätze müssen mit wasserdurchlässigen Belägen, wie wassergebundene Decke, Pflaster oder ähnlichem versehen werden, um die natürliche Funktion des Bodens nicht zu stark einzuschränken.

Zur Regelung der möglichen Gebäudegrößen wird eine leicht zu kontrollierende Wand- und Firsthöhe festgelegt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Rohfußboden. Um die Höhenlage der Gebäude im Gelände zu fixieren, wird eine maximal zulässige Höhe für die Oberkante Rohfußboden festgelegt. Für das restliche Gelände gilt eine zulässige Aufschüttung von maximal 80 cm über dem natürlichem Gelände.

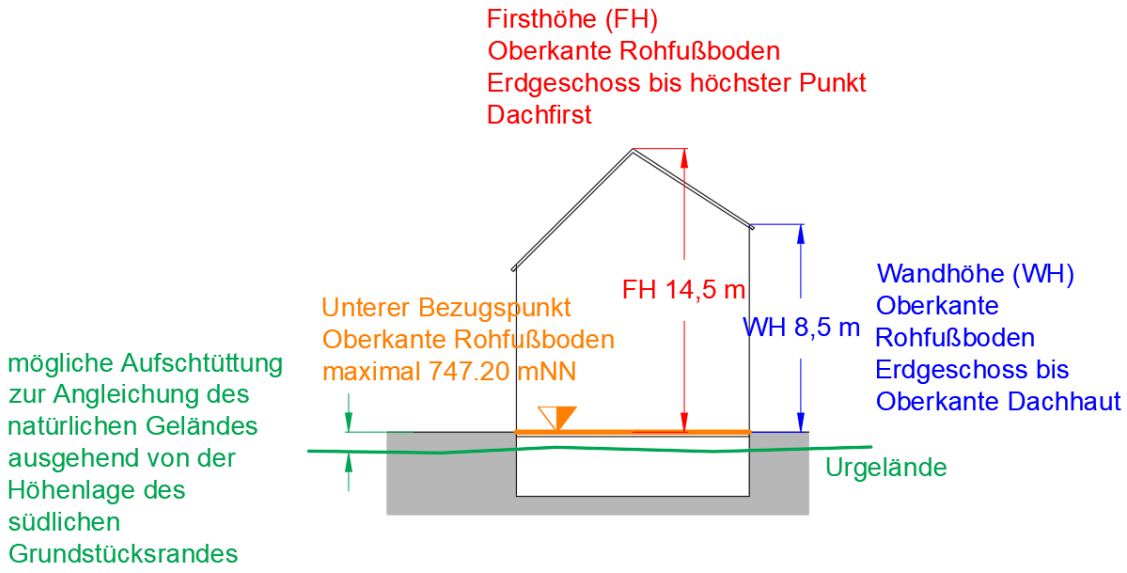


Abbildung 3: Schema zur Ermittlung der Gebäudehöhen über dem natürlichen Gelände. Es gilt das natürliche Gelände wie es in der Planzeichnung eingezeichnet ist. Die Angaben zur Wandhöhe und Firsthöhe sind exemplarisch.

Bei den Gebäudehöhen wurden zwischen dem Baufeld in der Mitte und den beiden Baufeldern am Rand differenziert. Die Höhe des langen Baufeldes in der Mitte orientiert sich an den Lager- und Werkhallen in der Umgebung. In den kleineren Baufeldern im Osten und Westen wurde eine höhere Wand- und Firsthöhe festgelegt, um ein zweites Vollgeschoss und Dachgeschoss in den Geschäftshäusern zu ermöglichen. Die festgelegte Höhe orientiert sich dabei an Gebäuden im Bereich der Ortseinfahrt von Kimratshofen.
Die Höhe der Werbeanlagen wird begrenzt, um das Orstbild an der Ortseinfahrt nicht zu beeinträchtigen.

Bauweise

Aufgrund des langestreckten Grundstücks wurde abweichend von der offenen Bauweise eine maximale Länge von Hauptgebäuden von 75 m festgelegt.

Die Baufelder für die Gebäude wurden nicht größer definiert um durch die gewählten Gebäudehöhen keine zu großvolumigen Gebäude zu ermöglichen.

Schallschutz

Die geplanten Betriebsleiterwohnungen sind zum Teil zu den öffentlichen Straßen hin orientiert. Dadurch sind Lärmeinwirkungen auf die Wohnungen zu erwarten. Zudem werden durch die Errichtung der Wohnungen im Hinblick auf die bereits vorhandenen und möglicher neuer Gewerbegebiete neu Immissionsorte geschaffen.

Um die Situation dieser Gewerbebetriebe bezüglich des Schallschutzes nicht zu verschärfen, ist es erforderlich, die Wohnraumfenster der Wohnungen nicht als Immissionsort bewerten zu müssen. Dies erfolgt durch Festsetzung, dass die Fenster nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sind, in Verbindung mit einer aktiven Belüftung der Räume. Außerdem ist auf einen ausreichenden Schallschutz der Gebäude (Wände, Türen, Fenster) zu achten.

Durch die Häufung der umliegenden Gewerbebetriebe ist von einer Lärmvorbelastung auszugehen, die die maßgeblichen Richtwerte bereits ausschöpft. Daher kann dem geplanten Betrieb nur ein um 6 dB(A) reduzierter Richtwertanteil (Irrelevanzkriterium der TA-Lärm) zugestanden werden.

Folgende Immissionsorte und Immissionsrichtwertanteile (tags/nachts) sind zu berichtsichtigen:

- Betriebsleiterwohnung/Büro, Legauer Straße 4, GE: 59 / 44 dB(A),
- Betriebsleiterwohnung/Büro, Landstraße 1a, GE: 59 / 44 dB(A),
- Betriebsleiterwohnung/Büro, Legauer Straße 2, GE: 59 / 44 dB(A),
- Wohnhaus/Büro, Legauer Straße 5, MI/AB: 54 / 39 dB(A),
- Wohnhaus/Büro, Legauer Straße 3, MI: 54 / 39 dB(A),
- Wohnhäuser, Landstraße 1, Kempterweg 1 und 1a, WA: 49 / 34 dB(A).

Die vorgenannten Werte gelten für den Gesamtbetrieb aller Nutzungen auf dem Betriebsgrundstück. Dies bedeutet, dass sich die einzelnen Nutzungen die Emissionsanteile entsprechend aufteilen müssen.

Mögliche nötige Auflagen und Regelungen zum Nachbarschaftsschutz und zur Einhaltung der oben stehenden Pegel sollen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung zum Vorhaben geklärt werden. Der Immissionsschutz ist daher von der Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen.

Verkehrsflächen

Der Geh- und Radweg im Osten ist für die Zufahrt in das Plangebiet in der Höhe anzupassen.

Der LKW und PKW Verkehr erfolgt auf dem Grundstück über die südöstliche Zufahrt und die südwestliche Ausfahrt auf die Legauer Straße.

Gestaltung der Gebäude

Um den Eindruck einer wohnlichen Nutzung zu vermeiden und um die Bebauung in das umliegende Gewerbegebiet einzufügen wurden unregelmäßige Fassadenformen vermieden und Dachaufbauten in den Parzellen GE1 und GE3 nur in begrenzter Größe zugelassen.

Energie

Seit 2009 sind die Eigentümer gemäß § 3 EEWärmeG dazu verpflichtet bei einem Neubau den Wärme- und Kältebedarf anteilig durch erneuerbare Energien zu nutzen. Möglich ist dies unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel bzw. Photovoltaik. Durch die Ausrichtung in West-Ost Richtung sind die nach Süden gerichteten Dachflächen sehr gut für eine Photovoltaikanlage geeignet.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Die Stellplatz und Garagensatzung der Gemeinde Altusried vom 15.07.2008 enthält unter anderem Bestimmungen über die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen einschließlich ihrer Anzahl und Gestaltung. Aufgrund der speziellen Nutzungsstruktur im Plangebiet trifft der Bebauungsplan teilweiße eigene Festsetzungen, welche die Bestimmungen der Stellplatzsatzung konkretisieren.

Gründe für die Abweichung von der Stellplatzsatzung sind die vorhandenen Mehrfachnutzungen im Gewerbegebiet, so werden die Büros und Geschäftsräume, sowie die Gewerbeflächen in der Halle zum Großteil von den gleichen Betrieben und damit den gleichen Mitarbeitern belegt. Hinzu kommen die Stellplätze die den Betriebsleitern bereits über die Betriebsleiterwohnung zur Verfügung stehen.
Aus diesem Grund wurden die nötigen Stellplätze pro Nutzfläche verringert.

Stellplätze im Freien für Lastkraftwagen zum An- und Auslieferungsverkehr sind nicht erforderlich, da die Gewerbebetriebe die Möglichkeit haben, in der Halle ein und auszuladen.
Ein Stellplatz ist entsprechend der Stellplatzsatzung von Altusried behindertengerecht ausgeführt und steht für alle Betriebe und Wohnungen zur Verfügung.

Einfriedungen

Es gilt die Einfriedungsatzung der Gemeinde. An der Nordseite des Plangebietes ist zur Grenze des Flurstückes die Errichtung einer Betonmauer zum Ausgleich des natürlichen Geländes möglich, da eine Angleichung auf dem nördlichen Flurstück nicht möglich ist. Die Höhe der Betonmauer wird auf max. 0,9 m über dem natürlichen Gelände festgelegt. Bei dieser Höhe stellt die Mauer noch kein störendes Element an der Ortseinfahrt dar. Außerdem ist zu berücksichtigten, dass die Fläche im Norden langfristig ebenfalls als Gewerbegebiet bebaut werden kann und in dem Zuge eine Angleichgung des Geländes erfolgt.

Starkregen / Wildabfließendes Wasser

Das wildabfließende Wasser bei Starkregenereignissen ist gemäß der hydraulischen Untersuchung in der Anlage an der Westseite des Grundstückes schadlos abzuführen.
Darüberhinaus wird empfohlen die Keller, unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, wasserdicht und auftriebssicher auszuführen, und Lage/Höhenlage der Lichtschächte, Eingänge und Hallentore entsprechend zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser

Das auf dem Baugebiet anfallende Niederschlagswasser, soll bis zu einem 5 jährigen Ereignis über eine Regenwasserrückhaltung (Rigole) im Untergrund versickern. Aufgrund der erforderlichen Flächen, kann eine Versickerung nicht über die belebte Bodenzone, sondern nur über eine Reinigungseinrichtung mit der erforderlichen Wirkung stattfinden.
Darüber hinausgehender Niederschlag kann schadlos über die Entwässerungsmulde im Westen des Grundstückes abgeführt werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Nähere Angaben zum Untergrund und der Sickerfähigeit sind dem geotechnischen Gutachten in der Anlage zu entnehmen.

Erschließung

Das Plangebiet ist bereits gut erschlossen.
Wasserversorgung und Abwasser: Anschluss an das Wasserversorgungsnetz bzw. Abwassernetz des Marktes Altusried. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten kann das Abwasser nach dem Stand der Technik gereinigt werden.
Entlang der Staatsstraße St2009 (Fl.Nr. 321/3) wird seitens der Gemeinde ein Schmutzwasserkanal und eine Trinkwasserleitung gebaut, die sowohl dem Baugrundstück als auch der Erschließung angrenzender Flächen dienen sollen.
Stromversorgung:Anschluss an die Lech-Elektrizitätswerke GmbH (LEW)
Müllentsorgung: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) (ZAK)

Die Erschließungsplanung wird begleitend zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weiter vertieft.

7. Fotodokumentation:

Abbildung 4: Blick vom Plangebiet Richtung Norden. LKW-Spedition Willy Holdschick

Abbildung 5: Blick vom Plangebiet Richtung Westen mit Legauer Straße. Mischgebiet mit Gewerbebetrieb Holztransporte Reisacher und Wohnutzung in zweiter Reihe.

Abbildung 6: Blick vom Plangebiet Richtung Südwesten. Mischgebiet mit Tankstelle und KFZ-Händler hinter der Legauer Straße.

Abbildung 7: Blick Richtung Westen auf Plangebiet mit Engelmayer Landtechnik im Hintergrund und Raiffeisen Warenhandel am rechten Bildrand.

Abbildung 8: Blickrichtung Süden. Radweg an der Landstraße.