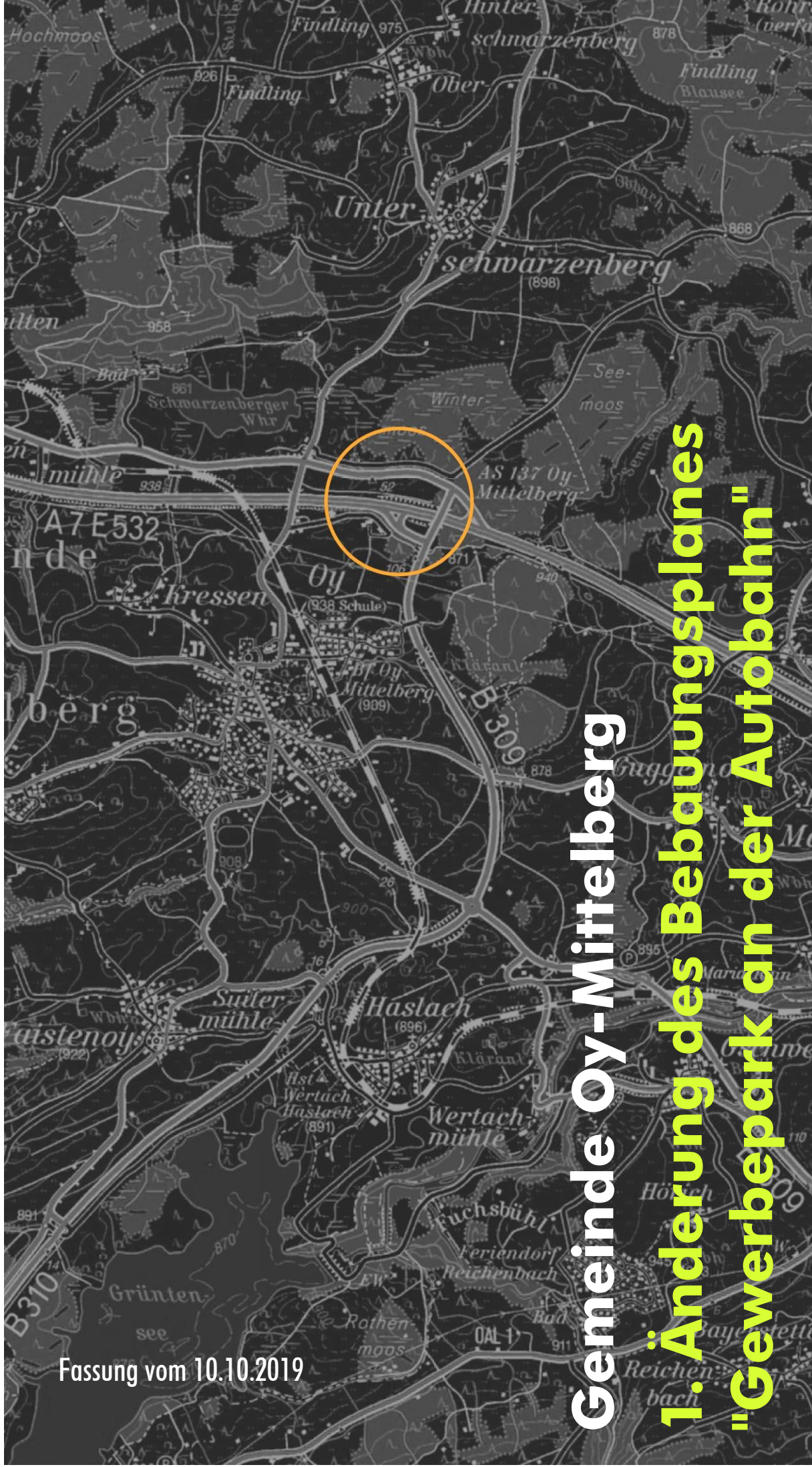


# Gemeinde Oy-Mittelberg

## 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn"



## Inhaltsverzeichnis

---

		Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	4
3	Hinweise und Zeichenerklärung	8
4	Satzung	11
5	Begründung – Städtebaulicher Teil	13
6	Begründung –Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	17
7	Begründung – Sonstiges	21
8	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	23
9	Begründung – Bilddokumentation	24
10	Verfahrensvermerke	25

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte</b>	
<b>1.1</b>	<b>Baugesetzbuch</b>	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
<b>1.2</b>	<b>Baunutzungsverordnung</b>	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
<b>1.3</b>	<b>Planzeichenverordnung</b>	(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); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
<b>1.4</b>	<b>Bayerische Bauordnung</b>	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
<b>1.5</b>	<b>Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern</b>	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)
<b>1.6</b>	<b>Bundesnaturschutzgesetz</b>	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
<b>1.7</b>	<b>Bayerisches Naturschutzgesetz</b>	(BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604)
<b>1.8</b>	<b>Bundes-Immissionsschutzgesetz</b>	(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)

## 2

## Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung

---

### 2.1

GE<sub>2</sub>

#### Gewerbegebiet<sub>2</sub>

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Beherbergungsbetriebe jeglicher Art, die den Maßgaben des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO entsprechen sind unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente nach der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Ausgabe Dezember 2006 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt) von tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 65 dB(A) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 52 dB(A) nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 2.2

GE<sub>3</sub>

#### Gewerbegebiet<sub>3</sub>

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Beherbergungsbetriebe jeglicher Art, die den Maßgaben des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO entsprechen sind unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente nach der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung",

Ausgabe Dezember 2006 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt) von tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 45 dB(A) nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3



#### Gewerbegebiet<sub>4</sub>

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Beherbergungsbetriebe, die nicht der Erholung dienen und den Maßgaben des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO entsprechen sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente nach der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Ausgabe Dezember 2006 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt) von tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 45 dB(A) nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich V

(maßgeblicher Außenlärmpegel von 71 dB(A) bis 75 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Büroräume ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von mindestens 40 dB(A), für die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von mindestens 45 dB(A).

- Die Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Schlafzimmer) sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
- Vor den Ruheräumen sind verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vorzusehen; alternativ sind die Fenster von Ruheräumen als feststehende, lediglich zu Reinigungszwecken öffnensbare Fenster auszuführen.

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

2.5

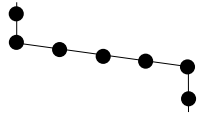


Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich V (maßgeblicher Außenlärmpegel von 71 dB(A) bis 75 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Büroräume ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von mindestens 40 dB(A), für die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von mindestens 45 dB(A).
- Die Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Schlafzimmer) sind mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

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

2.6



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art der Nutzung

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

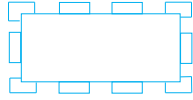
2.7



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn" Die Inhalte des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn" (Fassung vom 21.05.2007, rechtsverbindlich seit 02.11.2007) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn" ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

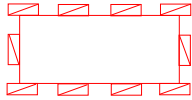
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.1



Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn" (Fassung vom 21.05.2007, rechtsverbindlich seit 02.11.2007) der Gemeinde Oy-Mittelberg (siehe Planzeichnung).

3.2



**Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

3.3 **Umgang mit Niederschlagswasser**

Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt und diesen zu entnehmen.

Das Planungsgebiet liegt teils im Hangbereich. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Dies gilt insbesondere auch bei der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, Tiefgarageneinfahrten sowie Haus- und Terrasseneingängen.

3.4 **Bodenschutz**

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass eventuell anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.



Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

Der Bereich, auf den das Bodenmaterial aufgebracht wird, ist frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Oberallgäu zu bestimmen.

- 3.5 Bau-Beschränkungszone** Im Bereich zwischen 40 m und 100 m Entfernung zur A7 besteht eine Bau-Beschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG. Die Einhaltung der Bau-Beschränkungszone sowie der hierfür geltenden Auflagen (z.B. Ausschluss auffälliger Farbgestaltungen, Ausschluss von Rauch-, Staub- oder Dampf-Emissionen, die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen könnten, Ausschluss von blendenden bzw. ablenkenden Außenbeleuchtungen und Werbeanlagen, Einleitungsverbot von Wasser und Abwasser in den Autobahn-Grund) wird im Rahmen des jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahrens geprüft. Bei den Einzelgenehmigungsverfahren ist eine Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Kempten sowie der Autobahndirektion Süd erforderlich (gem. Art. 65 Abs. 1 BayBO).
- 3.6 Plangenaugigkeit** Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Oy-Mittelberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.
- 3.7 Lesbarkeit der Planzeichnung** Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Baugrenze und Lärmschutz-Festsetzung).
- 3.8 Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).  
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.  
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 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.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der 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), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der 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), hat der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 10.10.2019.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

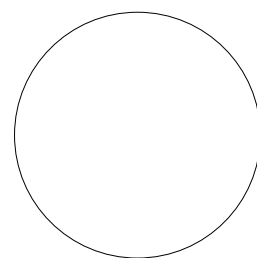
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 10.10.2019 in Verbindung mit den bisherigen Inhalten des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn" (Fassung vom 21.05.2007, rechtsverbindlich seit 02.11.2007). Der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn" wird die Begründung vom 10.10.2019 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§ 3 In-Kraft-Treten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn" der Gemeinde Oy-Mittelberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Oy-Mittelberg, den .....

.....  
(Theo Haslach, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## 5.1 Allgemeine Angaben

### 5.1.1 Zusammenfassung

- 5.1.1.1 Der Änderungsbereich befindet sich an der Autobahn A 7 nördlich des Ortsteiles "Oy" und überplant einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn".
- 5.1.1.2 Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines personalfreien Hotelbetriebes geschaffen werden.
- 5.1.1.3 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 5.1.1.4 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### 5.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 5.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich nördlich des Ortsteiles Oy an der Autobahn A 7.
- 5.1.2.2 Der Geltungsbereich beinhaltet die gesamte Fläche des Gewerbegebietes 2 (GE<sub>2</sub>) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn". Diese wird nach Süden durch eine Eingrünung zur Autobahn hin abgegrenzt, im Norden und Westen durch die Autobahn A 7.
- 5.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 3302, 3302/1, 3302/10, 3302/11, 3302/14, 3305/1 und 3306/1.

## 5.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

### 5.2.1 Erfordernis der Planung

- 5.2.1.1 Konkreter Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes sind die Ansiedlungswünsche eines personalfreien Hotelbetriebes. Zielgruppe sollen Geschäftsleute und Monteure darstellen, die preiswert übernachten wollen und zu jeder Uhrzeit einchecken können. Daher ist der Standort unmittelbar an der Autobahn für das geplante Hotel geeignet. Das Hotel soll für kurze Aufenthalte von ein bis zwei Nächten und nicht auf längere Erholungsaufenthalte ausgelegt sein. Da im vorgesehenen

Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes keine Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen wurden, wäre bei der Ansiedlung eines solchen Hotelbetriebes mit einem Konfliktpotential zu rechnen. Ohne die Änderung des Bebauungsplanes ist es der Gemeinde daher nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## **5.2.2 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standort-Wahl**

5.2.2.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP).

Die Gemeinde Oy-Mittelberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 19.01.1996). Die überplanten Flächen werden seit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 21.05.2007 als Gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Gewerbegebietes. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

5.2.2.2 Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

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

## **5.2.3 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

5.2.3.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Oy-Mittelberg geprüft. Da es sich hierbei um die Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes handelt.

5.2.3.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedelung eines personalfreien Hotelbetriebes zu schaffen.

5.2.3.3 Für den Änderungsbereich des bestehenden Gewerbegebietes soll erreicht werden, dass die Voraussetzungen für einen funktionellen Beherbergungsbetrieb geschaffen werden. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, weiterhin die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen.

5.2.3.4 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

– bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

- die zulässige Grundfläche wird entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn" beibehalten. Folglich liegt sie unter 20.000 m<sup>2</sup>.
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

- 5.2.3.5 Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

## 5.2.4 Geänderte und zusätzliche planungsrechtliche Vorschriften

- 5.2.4.1 Für den Änderungsbereich sind die Gewerbegebiete GE<sub>2</sub>, GE<sub>3</sub> und GE<sub>4</sub> festgesetzt.

- 5.2.4.2 Gewerbegebiet GE<sub>2</sub>: Gegenüber dem Festsetzungskonzept im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO auf ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO) geändert, um einer Einzelhandelsagglomeration entgegen zu wirken. Des Weiteren werden Beherbergungsbetriebe jeglicher Art, die den Maßgaben des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO entsprechen unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Vergnügungsstätten) sind weiterhin kein Bestandteil des Bebauungsplanes. Eine redaktionelle Ergänzung sowie eine redaktionelle Umformulierung zu den bisherigen Festsetzungen werden in den Text aufgenommen.

- 5.2.4.3 Im neu festgesetzten Gewerbegebiet GE<sub>3</sub> erfahren betriebsbezogene Wohnnutzungen, Vergnügungsstätten sowie Hotels einen generellen Ausschluss. Durch die reduzierte Emissionskontingente von tagsüber (06 - 22 Uhr) 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts (22 - 06 Uhr) 45 dB(A)/m<sup>2</sup> soll dieser Bereich als Puffer zum östlichen sowie westlichen GE<sub>2</sub> dienen, welches als Fläche für lautere Gewerbebetriebe bereitgestellt werden soll.

- 5.2.4.4 Im neu festgesetzten Gewerbegebiet GE<sub>4</sub> erfahren Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe einen generellen Ausschluss. Durch den niedrigen Schall-Leistungspegel von tagsüber (06 - 22 Uhr) 60 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts (22 - 06 Uhr) 45 dB(A)/m<sup>2</sup> sowie der Pufferzonen durch GE<sub>3</sub> soll in diesem Bereich die Ansiedlung eines personalfreien Hotels und betriebsbezogenes Wohnen ausnahmsweise ermöglicht werden.

5.2.4.5 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der Autobahn A7 sowie der Staatsstraße St 2520 ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Berechnung der Verkehrslärm-Immissionen im Plangebiet gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) durchgeführt. Hierfür wurden die Verkehrszahlen der A7 aus dem Jahr 2015 und die Verkehrszahlen der St 2520 aus dem Jahr 2010 zu Grunde gelegt und auf das Jahr 2030 prognostiziert. Es wurde von einer jährlichen Zunahme des Verkehrs von 3 % auf der A7 und von 1 % auf der St 2520 ausgegangen. Ferner wurde angenommen, dass der Anteil des Schwerlastverkehrs unverändert bleibt. Die Berechnungen der Verkehrslärm-Immissionen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein Gewerbegebiet (GE) von tags/nachts 65/55 dB(A) im Geltungsbereich tagsüber um bis zu 8 dB(A) und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten werden. Im überbaubaren Bereich betragen die Überschreitungen tagsüber bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A).

Da der Verkehrslärm von mehreren Seiten auf das Plangebiet einwirkt und der von Überschreitungen betroffene Bereich tagsüber einen Großteil des Plangebietes und nachts das gesamte Plangebiet umfasst, ist keine Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Ruheräumen möglich. Aus diesem Grund werden Festsetzungen getroffen (siehe LS 1 und LS 2), die eine Installation von aktiven Lüftungstechnischen Anlagen für alle Aufenthalts- und Ruheräume vorschreiben. Zudem wird das Schalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß DIN 4109 festgesetzt. Im südlichen Teil des überbaubaren Bereiches überschreiten die Beurteilungspegel im Nachtzeitraum einen Wert von 60 dB(A), was eine erhebliche Belästigung im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG darstellt. Daher sind an diesen Fassaden verglaste Vorbauten (z.B. vorgehängte Fassaden, Loggien, Wintergärten, Laubengänge) vor den Ruheräumen erforderlich (siehe LS 1). Alternativ können die betroffenen Räume mit feststehenden, lediglich zu Reinigungszwecken offenbaren Fenstern ausgestattet werden.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.



**6.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****6.1.1 Umweltprüfung**

6.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**6.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

6.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

**6.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****6.2.1 Bestandsaufnahme**

6.2.1.1 Der zu überplanende Bereich liegt innerhalb des bebauten Bereiches nordöstlich des Haupt-Ortes Oy. Das Plangebiet wird im Süden durch die Autobahn A 7 begrenzt und im Norden durch die Staats-Straße St 2520. Im Westen grenzt die Gemeinde-Verbindungsstraße von Oy-Mittelberg nach Schwarzenberg an das Planungsgebiet, im Osten die Autobahn-Auffahrt Oy-Mittelberg zur A 7. Südlich des zu überplanenden Bereiches, jenseits der Autobahn A 7, befinden sich eine Hof-stelle sowie mehrere gewerblich genutzte Gebäude. Die übrigen, das Planungsgebiet umgebenden, Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Das Planungsgebiet ist bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbepark an der Autobahn" (Fassung vom 21.05.2007) als Gewerbe-gebiet ausgewiesen.

6.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um ein Gewerbegebiet mit einigen bereits umgesetzten Gewerbeflächen. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu

erwarten, da die Fläche zerschnitten und allseitig von bestehenden Straßen umgeben und nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands). Deshalb werden dort hauptsächlich Ubiquisten und Kulturfolger erwartet.

- 6.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Im Norden jenseits der Straße St 2520 grenzt das FFH-Gebiet "Kempter Wald mit Oberem Rottachtal" (Nr. 8228-301.06) an das Plangebiet an. Im östlichen Bereich des Plangebiets liegt eine Teilfläche des gem. § 30 BNatSchG kartierten Biotops "Moorbereiche nordöstlich Oy" (Nr. 8328-0048-001). Ebenfalls direkt nördlich der St 2520 liegt das Landschaftsschutzgebiet "Schwarzenberger Weiher mit Wintermoos und Sennenmoos" (Schutzgebiets-Nr. LSG-00421.01). Innerhalb dieses LSG liegen verschiedene Biotop, u.a. das "Seemoos (Sennenmoos) nordöstlich Oy", (Nr. 8328-0049.001) in einer Entfernung von ca. 50 m und die etwa 60 m entfernten "Nasswiesenreste und Magergrünland südlich des Wintermooses" (Nr. 8328-1184-001). Südlich der A7 befindet sich außerdem in einem Abstand von ca. 60 m das Biotop "Sekundäre Nasswiese an der AB-Ausfahrt Mittelberg-Oy" (Nr. 8328-1054-000). Weitere Schutzgebiete oder Biotop liegen nicht in räumlicher Nähe.
- 6.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zur "Iller-Lech-Jungmoränenregion". Der tiefere Untergrund ist aus Sandsteinen, Mergelsteinen und Mergeln des Tertiärs aufgebaut, die von eiszeitlichen Geschiebemergeln und feinkörnigen Beckensedimenten überdeckt werden. Die nächste aufliegende Schicht besteht aus Verwitterungslehm, der zum Teil von organischem Moorboden überdeckt wird. Die Böden sind zum Teil bereits versiegelt, die noch unversiegelten Flächen sind deutlich anthropogen überprägt (großflächige Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; vermutlich auch Bodenbruch und Grünlandensaat). Auf Grund der derzeitigen Nutzung als Wiese bzw. versiegelte Fläche für Gewerbe können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nur beeinträchtigt erfüllen.
- 6.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Auf Grund der geringen Durchlässigkeit der vorkommenden Böden findet keine Ausbildung eines freien Grundwasserspiegels statt. Die geringe Versickerungsleistung nimmt durch die Versiegelung weiter ab, die zusätzliche Beeinträchtigung ist jedoch nicht erheblich.

Da im südlichen und südöstlichen Anschluss das Gelände ansteigt, kann es bei Starkregenereignissen aus diesen Bereichen zu einem oberflächigen Zufluss von Hangwasser kommen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem im Gewerbegebiet bereits bestehenden, optimierten Becken (ehem. Löschwasserteich) gepuffert, nördlich des Gewerbebereichs gereinigt und nördlich des Retentionsbeckens der Autobahndirektion Süd auf Fl.-Nr. 3315/2 dem bestehenden Vorflutgraben zum Schwarzenberger Weiher zugeführt. Die Unterlagen zur Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Gewerbebereich in den Zulauf

zum Schwarzenberger Weiher werden derzeit vom Ing.Büro IWA erarbeitet und zeitnah bei Landratsamt Oberallgäu eingereicht.

- 6.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine noch unbebaute Fläche, auf der sich noch eingeschränkt Kaltluft bilden kann. Durch die an das Planungsgebiet angrenzenden Straßen sind verkehrsbedingte Immissionen (Abgase) vorhanden. Auf den bereits versiegelten und bebauten Flächen ist die Kaltluftbildung unterbunden.
- 6.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet weist ein teils starkes Gefälle in Richtung Nordosten bzw. Nordwesten auf und kann von den nördlich angrenzenden Moor-Flächen eingesehen werden. Seine Naherholungsfunktion ist durch die umgebenden Straßen und bereits gebaute Gewerbegebäude jedoch eingeschränkt.

## **6.2.2 Auswirkungen der Planung**

- 6.2.2.1 Die Auswirkungen der Planung sind unter dem Gesichtspunkt zu betrachten, dass das Gebiet bereits als Gewerbegebiet ausgeschrieben und zum Teil bebaut ist. An der beschriebenen Bestandsituation ergeben sich keine gravierenden Veränderungen durch die Planung. Die Absicht der Überplanung des Gebietes zielt darauf ab, die Nutzungsänderung zu definieren und zu steuern.
- 6.2.2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlands vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Gehölze sind von der Änderung nicht betroffen. Es handelt sich bei dem Bestand um eine kleine, aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude. Durch die Planänderung wird der bestehende Eingriff in das Schutzgut nicht verändert.
- 6.2.2.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Auf Grund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind das FFH-Gebiet, das Landschaftsschutzgebiet und die benachbarten Biotope von der Planänderung weder indirekt, noch direkt betroffen.
- 6.2.2.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Grundsätzlich werden durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Durch die Planänderung wird der bestehende Eingriff in das Schutzgut nicht beeinflusst.

- 6.2.2.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und in die Kläranlage der Gemeinde Oy-Mittelberg zugeführt. Die Bebauung wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen, um eine einwandfreie Trinkwasserversorgung zu gewährleisten. Da durch die Planänderung eine stärkere Nutzung des Schutzgutes ermöglicht wird, wird der Eingriff darin geringfügig verstärkt.
- 6.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet auf kleiner Fläche unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Auf Grund des eingeschränkten Umfangs der Planänderung und der Vorbelastung der Fläche durch bestehende Gebäude und die verkehrsbedingten Immissionen sind dennoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Jedoch könnte die Planänderung ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingen, sodass die Abgasbelastung leicht verstärkt wird. Insgesamt ergibt sich dadurch ein geringer Eingriff in das Schutzgut.
- 6.2.2.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Bebauung findet in einem gut einsehbaren Bereich statt. Da das Gebiet bereits zum Teil bebaut ist, kommt dem Schutzgut keine große Bedeutung zu. Durch die Planänderung wird der Eingriff in das Schutzgut weder verstärkt noch verringert.

### **6.2.3 Konzept zur Grünordnung**

- 6.2.3.1 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbepark an der Autobahn" in der Fassung vom 21.05.2007 ist bereits ein Konzept zur Grünordnung enthalten. Dieses behält seine Gültigkeit.

## **7.1 Umsetzung der Planung**

### **7.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

7.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

### **7.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

7.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar.

### **7.1.3 Erschließung**

7.1.3.1 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

## **7.2 Zusätzliche Informationen**

### **7.2.1 Planänderungen**

7.2.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 16.05.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 26.08.2019 enthalten):

- Festsetzung "Gewerbegebiet<sub>1</sub>" ist nicht länger Bestandteil der Bebauungsplanänderung und entfällt daher
- Änderung der Festsetzung "Gewerbegebiet<sub>2</sub>"
- Änderung der Festsetzung "Gewerbegebiet<sub>3</sub>"
- Aufnahme der Festsetzung "Gewerbegebiet<sub>4</sub>"
- Änderung der Festsetzung zum "räumlichen Geltungsbereich"
- Redaktionelle Anpassung der Satzung

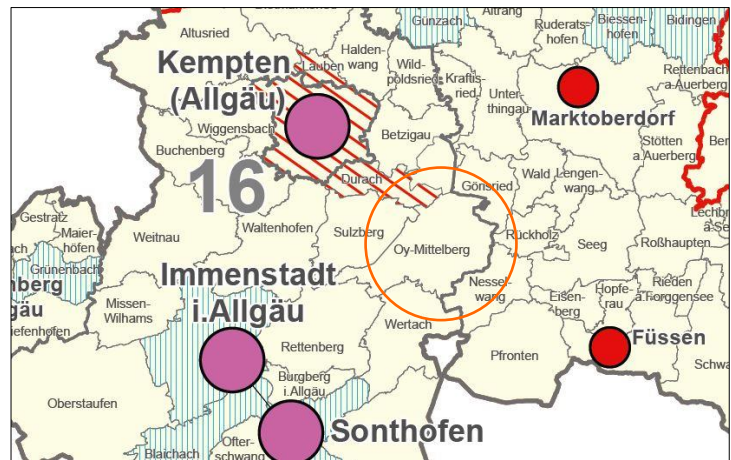
- Ergänzung von Hinweisen zum Umgang mit Niederschlagswasser, zum Bodenschutz sowie Brandschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

7.2.1.2 Bei der Planänderung vom 10.10.2019 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 21.10.2019 wie folgt Berücksichtigung.

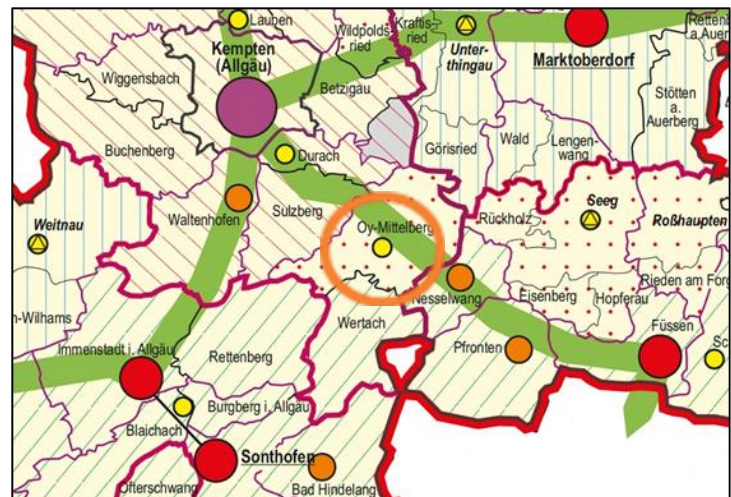
Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 10.10.2019) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 21.10.2019 enthalten):

- Ergänzung der Abarbeitung der Umweltbelange zum Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft
- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz
- Ergänzung der planungsrechtlichen Vorschriften
- Redaktionelle Anpassungen der Begründung

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte Raumstruktur, Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



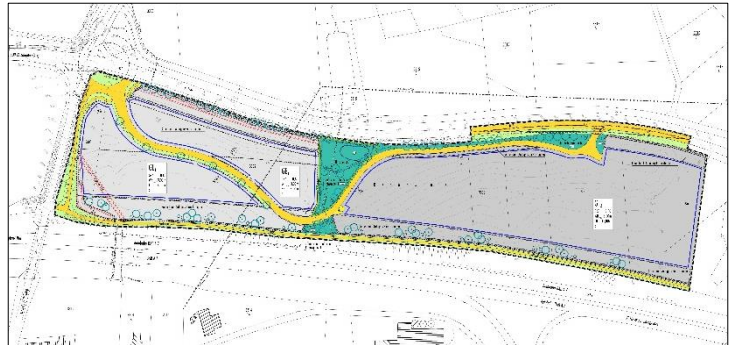
Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Gewerbliche Bauflächen



Orthofoto des Plangebietes



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbepark an der Autobahn"





**10.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom .....  
Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Oy-Mittelberg, den .....

.....  
(Theo Haslach, 1. Bürgermeister)

**10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum ..... zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am .....).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Bekanntmachung am .....) der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Oy-Mittelberg, den .....

.....  
(Theo Haslach, 1. Bürgermeister)

**10.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

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

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Anschreiben vom .....) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

Oy-Mittelberg, den .....

.....  
(Theo Haslach, 1. Bürgermeister)

#### 10.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

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

Oy-Mittelberg, den .....  
(Theo Haslach, 1. Bürgermeister)

#### 10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Oy-Mittelberg, den .....  
(Theo Haslach, 1. Bürgermeister)

#### 10.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Oy-Mittelberg, den .....  
(Theo Haslach, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 16.05.2019  
Plan geändert am: 30.07.2019  
Plan geändert am: 10.10.2019

Planer:

.....

(i.A. P. Kurz)

Büro Sieber, Lindau (B)

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