

Stadt Immenstadt i. Allgäu

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Gießen-Süd" mit Grünordnungsplan

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden bzw. ersetzenden Inhalte	3
2 Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende bzw. den Grünordnungsplan ersetzende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)	4
3 Hinweise und Zeichenerklärung	10
4 Satzung	16
5 Begründung – Städtebaulicher Teil	18
6 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	25
7 Begründung – Sonstiges	32
8 Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	34
9 Begründung – Bilddokumentation	35
10 Verfahrensvermerke	36

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Planungssicherstellungs-
gesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- 1.6 **Gemeindeordnung für
den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- 1.7 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 1.8 **Bayerisches Naturschutz-
gesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende bzw. den Grünordnungsplan ersetzende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)

2.1 Pkt. 2.2 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

GI

Industriegebiet (GI) mit eingeschränkten Nutzungen gem. § 9 BauNVO.

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Unabhängig hiervon ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 9 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) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 9 BauNVO)

2.2 Pkt. 3.1 zum Maß der baulichen Nutzung

Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundflächen-, Geschoßflächen- und Baumassenzahlen ist die gesamte Grundstücksfläche (inkl. privater Grünflächen und privater Verkehrsfläche).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 und 3 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV)

2.3 Pkt. 3.2 zum Maß der baulichen Nutzung

Die Oberkanten der baulichen Anlagen dürfen die in Ziffer 4 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 65 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Gießen-Süd" (Fassung vom 21.07.1988, rechtsverbindlich seit 17.12.1988) festgesetzte, hochwasserfreie Geländeoberfläche mit der Höhe bis 22,00 m nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.4	Pkt. 3.3 zum Maß der baulichen Nutzung	Die Höhenbeschränkungen gelten auch für technische Dachaufbauten, wie z.B. Photovoltaikanlagen, technische Lager, Kamine, Umhauungen für Lüftungsanlagen, Aufzüge, Belichtungen. Dies gilt nicht für freistehende Kamine.
		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
2.5		Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
2.6		Private Verkehrsfläche (siehe Planzeichnung) für Gebäudezufahrten und Umfahrungen für den Rettungsdienst, z.B. Feuerwehrzufahrt; die genaue Lage ergibt sich im Rahmen der konkreten Bauausführungen
		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
2.7		Private Grünfläche als Eingrünung ohne bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
2.8	Insektenfreundliche Beleuchtung/Photovoltaikanlagen	Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die maximale Lichtpunktthöhe beträgt 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes. Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglasseite 3 %). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
2.9	Bodenbeläge in dem Änderungsgeltungsbereich	In dem Baugebiet sind für – Stellplätze und – Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.10



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste 2 zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden. Der Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11 **Pflanzungen in dem Baugebiet**

Pflanzungen:

Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze aus den unten genannten Pflanzlisten zu verwenden.

- Entlang der westlichen und südlichen Gebäudefassade des jeweils am südlichsten gelegenen Gebäudes ist eine Eingrünung durch Pflanzung von Bäumen der Pflanzliste 1 herzustellen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die westliche Fassadenseite des Gebäudes ist vollständig einzugrünen, die südliche Fassadenseite ist auf mindestens 50% ihrer Länge einzugrünen. Dabei gelten die folgenden Vorgaben: Die Bäume sind in einem Abstand von 8-10 m (je nach Kronenbreite) zueinander in einer Reihe entlang des Gebäudes zu pflanzen. Die Bäume sind bei Abgang zeitnah durch eine Neupflanzung zu ersetzen. Die Mindestpflanzgröße beträgt 3,50 m-4,00 m (Gesamthöhe). Auf einen ausreichenden Abstand der Bäume zur Gebäudefassade ist

zu achten. Bei der Eingrünung der westlichen und südlichen Fassadenseite ist zu beachten, dass eine zusammenhängende Eingrünung entsteht.

- Zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksfläche sind auf dem Grundstück zudem mindestens 17 Bäume aus der Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Bäume sind bei Abgang zeitnah durch eine Neupflanzung zu ersetzen.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzlisten:

Pflanzliste 1

Bäume mit Säulen-Wuchsform

Hängebirke	<i>Betula pendula 'Obelisk'</i>
Säulen-Hainbuche	<i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Säulen-Stieleiche	<i>Quercus robur 'Fastigiata'</i>

Pflanzliste 2

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
------------------	-------------------------

Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Gebirgs-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

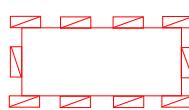
2.12



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzbindung; der Baumbestand ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Abgehende Bäume sind zeitnah durch Pflanzung von Bäumen aus der o.g. Pflanzliste 2 in gleicher Zahl zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Gießen-Süd" mit Grünordnungsplan der Stadt Immenstadt i. Allgäu

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 65 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Gießen-Süd" (Fassung vom 21.07.1988, rechtsverbindlich seit 17.12.1988) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 für

das Gewerbe- und Industriegebiet "Gießen-Süd" geändert oder ergänzt. Die ursprüngliche Planzeichnung des Bebauungsplanes wird durch die Planzeichnung vom 08.12.2021 für den Änderungsbereich vollständig ersetzt. Nunmehr anders lautende textliche Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 65 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Gießen-Süd" (Fassung vom 21.07.1988) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Grünordnungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Gießen-Süd" mit Grünordnungsplan sowohl planzeichnerisch als auch textlich vollständig ersetzt.

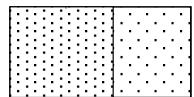
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

3.1



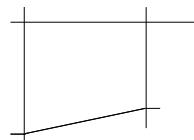
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes Nr. 65 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Gießen-Süd" der Stadt Immenstadt i. Allgäu (siehe Planzeichnung)

3.2



Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

3.3



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

3.4

60612

Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)

3.5

Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

3.6

Natur- und Artenschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden.

3.7

Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der

Gehölze zwischen 01.10 und 28.02. außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen Umgebung ist ein Vorkommen der Zauneidechse bekannt. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Art erhalten bleiben, sind folgende Vorkehrungen umzusetzen:

- Während der Bauphase sind die Baufelder mit einem Reptilienzaun zu umzäunen, damit keine Zauneidechsen auf die Baustelle gelangen können und dem Baustellenbetrieb zum Opfer fallen (Reptilienschutzaun, ggf. ökologische Baubegleitung, ...).
- Eingriffe in die Böschungen entlang der "Robert-Bosch-Straße" sind zu vermeiden.

Bezüglich weiterer Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 19.04.2021 (ergänzt am 29.07.2021)

3.8 Grundwasserdichte Untergeschosse

Auf Grund der nahegelegenen Überschwemmungsbereich der "Iller" sowie der damit verbundenen Bodenverhältnisse ist mit einem Ver nässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoss ausgeführt werden.

3.9 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutung-Schutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für die Tiefgaragenzufahrt und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

3.10 Bodenschutz

Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen sind zu vermeiden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerthen.

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 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 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.) abzeichnen sind ggf. weiteren Maßnahmen (Art. 12 Satz 1 u. 2 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) durchzuführen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen (§ 7 Abs. 2 u. § 15 KrWG), entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG wird ausdrücklich hingewiesen. Nach deren Grundsatz ist zuerst die Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub anzustreben. Zur Vermeidung zählen u.a. auch die Verbringung auf dem Baugrundstück (s.a. § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB). Erst nach

Ausschöpfung der Vermeidung ist die schadlose Verwertung nach § 7 Abs. 3 KrWG von Bodenaushub, soweit technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar zulässig (s. § 7 Abs. 4 KrWG). Verwertung ist jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen (s. § 3 Abs. 23 KrWG). Erst wenn auch die Möglichkeiten einer Verwertung gänzlich ausgeschöpft sind, ist eine Beseitigung von Erdaushub auf entsprechenden Deponien zulässig.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 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 ortsnah 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.

Zur Bestandsaufnahme und Bodenfunktionsbewertung sollte der Leitfaden des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) "Schutzgut Boden in der Planung" angewendet werden. Mit den darin zur Verfügung gestellten Methoden kann für den Boden und die relevanten Bodenfunktionen eine fachlich begründete Wertaussage getroffen werden. Der Leitfaden kann im Internet unter: http://www.lfu.bayern.de/boden/boden_planung/index.htm heruntergeladen werden.

Im UmweltAtlas Bayern können Hintergrundinformationen bezüglich der bodenkundlichen Grundlagen abgerufen werden:

http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de&localId=mapcontents6306

weitere Hinweise zum Thema Bodenschutz unter:

<http://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm>

3.11 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 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. 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.

3.12 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: August 2021

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Unterkellerungen an Gebäuden sollten in Gewässernähe als wasserdichte und auftriebsichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), 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 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Immenstadt i. Allgäu die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Gießen-Süd" mit Grünordnungsplan in öffentlicher Sitzung am 08.02.2022 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Gießen-Süd" mit Grünordnungsplan ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 08.12.2021.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Gießen-Süd" mit Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 08.12.2021.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 für das Gewerbe- und Industriegebiet mit Grünordnungsplan wird die Begründung vom 08.12.2021 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 65 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Gießen-Süd" (Fassung vom 21.07.1988, rechtsverbindlich seit 17.12.1988) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Gießen-Süd" geändert oder ergänzt. Die ursprüngliche Planzeichnung des Bebauungsplanes wird durch die Planzeichnung vom 08.12.2021 für den Änderungsbereich vollständig ersetzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

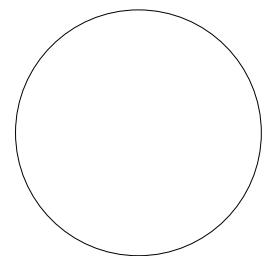
Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 65 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Gießen-Süd" (Fassung vom 21.07.1988) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Grünordnungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Gießen-Süd" mit Grünordnungsplan sowohl planzeichnerisch als auch textlich vollständig ersetzt.

§3 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Gießen-Süd" der Stadt Immenstadt i. Allgäu mit Grünordnungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Immenstadt i. Allgäu, den

.....
(Nico Sentner, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

5.1 Allgemeine Angaben

5.1.1 Zusammenfassung

- 5.1.1.1 Der Bereich der Änderung umfasst den südwestlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 65 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Gießen-Süd".
- 5.1.1.2 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 Nr. 65 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Gießen-Süd" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 5.1.1.3 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Gießen-Süd" 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 nordöstlich des Kreuzungsbereiches der "Robert-Bosch-Straße" mit den Gleisanlagen der Bahnlinie "Buchloe-Lindau (B)".
- 5.1.2.2 Der Geltungsbereich umschließt dabei die bislang im südwestlichen Bereich des Gewerbegebietes "Gießen-Süd" unbebaute Fläche samt der hier bereits bestehenden Erschließungs-/Verkehrsflächen mit angrenzenden Busch- und Gehölzstreifen. Die zur Bahnlinie "Buchloe-Lindau (B)" gehörenden Gleisanlagen sind von der Planung nicht berührt und liegen außerhalb des Geltungsbereiches.
- 5.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Fl.-Nr. 606/2 (Teilfläche).

5.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

5.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 5.2.1.1 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Auf den nördlich und östlich angrenzenden Flächen bestehen bereits gewerbliche Bauten der Firma Bosch. Südlich und westlich verlaufen im Änderungsbereich die bestehenden Erschließungs-/Umfahrungsflächen des Gewerbegebietes; an diese grenzen Grünstreifen mit Busch- und Gehölzstrukturen an. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelemente vorhanden.

5.2.2 Erfordernis der Planung

5.2.2.1 Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, dass der im Bereich des Gewerbegebietes "Gießen-Süd" ansässige Gewerbebetrieb in dem bislang unbebauten Bereich im südlichen Anschluss an den Bestand ein Logistikzentrum mit Hochregallager errichten kann. Zudem sind zukünftig auch weitere Bauten für Logistikanlagen in den bislang unbebauten Flächen vorgesehen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt als maximale Gesamtgebäudehöhe 14,50 m bzw. 16,00 m (ohne technische Gebäudeaufbauten) fest. Für die Errichtung des Hochregallagers sowie weiterer Logistikanlagen wird jedoch eine zulässige Gesamtgebäudehöhe von 22,00m (inkl. PV-Module) benötigt. Diese Höhe überschreitet das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Maß, so dass hier eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist. Die Stadt Immenstadt i. Allgäu möchte der ortsansässigen Firma die Erweiterung des bestehenden Standortes in diesem Bereich ermöglichen und damit auch Arbeitsplätze schaffen und sichern, so dass sie das Erfordernis sieht, bauleitplanerisch steuernd einzutreten.

5.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 5.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 5.2.3.2 Die Stadt Immenstadt i. Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Da an der festgesetzten Art der baulichen Nutzung im Zuge der Änderung festgehalten wird, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB weiterhin erfüllt.
- 5.2.3.3 Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 5.2.3.4 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 5.2.3.5 Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gießen-Süd" befinden sich innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Iller für ein HQ 100. Für diese Bereiche sind die Vorschriften der §§ 78 ff WHG entsprechend anzuwenden. Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gießen-Süd" befindet sich außerhalb dieses Überschwemmungsgebietes und ist deshalb nicht an die genannten Vorschriften gebunden. Für zukünftige bauliche Veränderungen im Bereich der südöstlich angrenzenden Stellplätze, bei denen ein Teil zu einem Lkw-Parkplatz mit zugehörigen Nebenanlagen geändert werden soll, besteht keine Verbindung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gießen-Süd". Eine Abarbeitung der Voraussetzungen für die Errichtung der Stellplätze erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

5.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 5.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Stadt Immenstadt i. Allgäu geprüft, da es sich um die Nutzung bereits bestehender, rechtsverbindlich gesicherter gewerblicher Flächen handelt.
- 5.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungstermines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde insbesondere auf die Belange des Immissionsschutzes hingewiesen.
- 5.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, der bestehenden Firma im Gewerbegebiet die Erweiterung im Anschluss an die bereits bestehenden, firmeneigenen Gebäude und Flächen zu ermöglichen.
- 5.2.4.4 Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Gießen-Süd" 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 bleibt von der Änderung unberührt und liegt folglich unter 20.000 m².
 - 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.
- 5.2.4.5 Der geänderte Teilbereich des Bebauungsplanes basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird für den Bereich der Änderung verändert und/oder ergänzt. Dies gilt sowohl für den Textteil der ursprünglichen Fassung als auch für die Planzeichnung. Die Planzeichnung wird für den Änderungsbereich vollständig ersetzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").
- 5.2.4.6 Der vom Bebauungsplan unabhängig bestehende Grünordnungsplan zum Gewerbe- und Industriegebiet "Gießen-Süd" wird für den Änderungsbereich komplett überarbeitet. Fortführend gelten die in der Planzeichnung zur Änderung beinhalteten Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung, unabhängig vom bislang bestehenden Grünordnungsplan.

5.2.5 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 5.2.5.1 Das auszuweisende Baugebiet ist weiterhin über die firmeneigenen Verkehrsflächen und Umfahrungsflächen mit Anschluss an die "Robert-Bosch-Straße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese besteht eine Anbindung an die Bundesstraße zwischen Immenstadt i. Allgäu und Kempten (Allgäu).

5.2.6 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 5.2.6.1 Vom Plangebiet wirken Gewerbelärmimmissionen auf umliegende, schützenswerte Nutzungen ein. Im Bebauungsplan sind ungenügende Festsetzungen (Ziffer 7 "Immissionsschutzmaßnahmen") zum Lärmschutz getroffen worden. Diese setzen lediglich das aufgrund der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ohnehin geltende Recht fest. Demnach sind an allen benachbarten Wohn- und Mischgebietsgrenzen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten. Aufgrund der bestehenden Anlagen der Firma Bosch sowie weiterer Gewerbebetriebe westlich des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bereits vollständig ausgeschöpft werden. Für die Bewertung werden daher die um 6 dB reduzierten Immissionsrichtwerte (Irrelevanzkriterium gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm) herangezogen. Auf eine Änderung der Festsetzung im Bebauungsplan wird verzichtet.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Bericht 3361-21/a vom 06.10.2021, Sieber Consult GmbH) wurde nachgewiesen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch das geplante Vorhaben (Errichtung eines Logistikgebäudes und Hochregallagers) um mindestens 6 dB unterschritten werden. Im Tageszeitraum wird der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) am maßgeblichen Einwirkort "An der Bundesstraße 20" (Fl.-Nr. 450) um 16 dB und der Immissionsrichtwert nachts von 50 dB(A) um mindestens 6 dB unterschritten. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird der Einwirkort im Bereich einer "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die über die Jahre gewachsenen gewerblichen Strukturen mittlerweile überwiegen, sodass der Wohnnutzung ein Schutzanspruch eines Gewerbegebietes zugeordnet wurde. Die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an den landwirtschaftlichen Hofstellen im Außenbereich (Fl.-Nrn. 443 und 773) werden deutlich um mindestens 25 dB tags und 14 dB nachts unterschritten. Das Spitzenpegelkriterium wird eingehalten. Aus diesem Grund ist mit keinen Konflikten durch die zusätzlichen Gewerbelärmimmissionen der Vorgänge um und im vorgesehenen Logistikgebäude und Hochregallager zu rechnen.

Der An- und Abfahrtsverkehr führt auf die "Robert-Bosch-Straße", welche durch das Gewerbe- bzw. Industriegebiet führt. Es befinden sich keine Immissionspunkte nach Nr. 6.1 Buchstaben c bis f der TA Lärm innerhalb eines Abstandes von 500 m. Das Verkehrsaufkommen (Ziffer 7.4 der TA Lärm) auf den öffentlichen Verkehrswegen ist daher nicht zu betrachten.

Die genannte schalltechnische Untersuchung kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens herangezogen werden, sofern sich das Vorhaben nicht oder nur sehr geringfügig ändert bzw. vom in der schalltechnischen Untersuchung beschriebenen Umfang abweicht. Für die Baugenehmigung

wurden Vorschläge formuliert, mit denen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der westlichen Bahnstrecke "Buchloe–Lindau" sowie der östlichen Bundesstraße B 19 und der westlichen Kreisstraße OA 5 ("An der Bundesstraße") ein. Da im Plangebiet Betriebsleiterwohnungen und ähnliches gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauGB ausgeschlossen werden, ist mit keinen Konflikten zu rechnen.

- 5.2.6.2 Für die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
- 5.2.6.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

5.2.7 Wasserwirtschaft

- 5.2.7.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.
- 5.2.7.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbandes "Obere Iller" zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 5.2.7.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend der bereits bestehenden baulichen Anlagen im angrenzenden Bereich behandelt. Auf Grund der räumlichen Nähe zum Bestand ist mit denselben Bodenverhältnissen zu rechnen, so dass die Behandlung des Niederschlagswassers äquivalent erfolgen sollte.
- 5.2.7.4 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.
- 5.2.7.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen. Die Belange der Grund- und Hochwasserverhältnisse auf Grund der weiter östlich verlaufenden "Iller" sind bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan berücksichtigt. Überschwemmungsbereiche sind im Änderungsbereich nicht betroffen. Diese Bereiche liegen außerhalb der vorliegenden Planung.

5.2.8 Geologie

5.2.8.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Im angrenzenden Bereich sind bereits gewerbliche Bauten des Eigentümers der Flächen vorhanden.

5.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

5.3.1 Stand vor der Änderung

5.3.1.1 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für den Bereich ein Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

5.3.1.2 Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung unter anderem über Grundflächen-, Geschoßflächen- und Baumassenzahlen, die Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässigen Gebäudehöhen verbindlich geregelt. Die festgesetzten Baugrenzen sind sehr großzügig gefasst und regeln die mögliche Situierung der hinzutretenden Baukörper in dem Bereich. Darüber hinaus sind bauordnungsrechtliche Vorschriften, u.a. zu Dächern und Werbeanlagen getroffen.

5.3.2 Inhalt der Änderung

5.3.2.1 Im Änderungsbereich wird weiterhin ein Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Um die Planung an die aktuellen Bedürfnisse hinsichtlich des Immissionsschutzes anzupassen, werden für den Änderungsbereich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausgeschlossen. Ebenfalls wird im Zuge der Änderung eine Anpassung der zulässigen Nutzung hinsichtlich eines Ausschlusses von Einzelhandel vorgenommen. Im Änderungsbereich sind Erweiterungen der bestehenden Firma in Form von Hochregallagern vorgesehen, der Bedarf einer Nutzung durch Einzelhandel ist damit derzeit ausgeschlossen. Daher wurde, auch wenn es sich nur um den südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes handelt, im Zuge der vorliegenden Änderung von der Möglichkeit des Ausschlusses von Einzelhandel Gebrauch gemacht. Der Fokus der möglichen Nutzung soll hier auf in einem Industriegebiet zulässigen Nutzungen liegen. Zumal Einzelhandel auch in Gewerbegebieten zulässig ist, welche im Stadtgebiet von Immenstadt i. Allgäu ausreichend an anderer und hauptortnäherer Stelle verfügbar sind. Zudem sind im Umfeld bereits ausreichend Grundstücke für Einzelhandel zulässig und auch teilweise umgesetzt. Auf Grund der bestehenden Bahnlinie im westlichen Anschluss an das Plangebiete sowie die Böschung zur südlich angrenzenden Erschließungsstraße, wäre die Erschließung des Grundstückes darüber hinaus im Falle einer Umnutzung ggf. nur über den Bestand durch ein Fahrrecht möglich. Nutzungen mit einem zu starken Zu- und Abfahrtsverkehr sollten daher vermieden werden.

5.3.2.2 Des Weiteren wird die zulässige Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen von 14,50 m auf 22,00 m angehoben, um die Möglichkeit zur Errichtung eines für den Bereich vorgesehenen Hochregallagers zu schaffen. Dieses ist mit den bislang festgesetzten Höhen nicht umsetzbar.

Im Zuge dieser Erhöhung wird auch die Höhenbeschränkung für technische Dachaufbauten entsprechend angepasst. Die bislang bestehende Möglichkeit, die Oberkante der baulichen Anlagen für Aufbauten technischer Art, wie z.B. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Aufzugsbauten um 1,50 m zu überschreiten, ist zukünftig ausgeschlossen. Auf Grund der Beschränkung des Umfangs sowie der Lage der hinzutretenden Bebauung innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes samt einer angepassten Eingrünung, u.a. durch Pflanzung säulenförmiger Bäume, sind Fehlentwicklungen oder Beeinträchtigungen des Ortsbildes hierdurch nicht zu erwarten. Zudem grenzt der Bereich an weitere gewerbliche Nutzungen im Norden, Osten und Süden an.

5.3.2.3 Aufgrund der geplanten Gebäudestellung und dem grünordnerischen Konzept zur Eingrünung des geplanten Hochregallagers ist eine Anpassung der ursprünglichen Baugrenzen erforderlich. Hierfür, und zur rechtlichen Sicherung der privaten Verkehrsfläche auf dem Gelände, ist eine Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass die nicht als private Grünfläche oder private Verkehrsfläche festgesetzten Bereich bebaut werden können. Das offene Baufenster aus den angrenzenden Bereichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird durch die Änderung dahingehend angepasst, dass der Änderungsgeltungsbereich der 1. Änderung fortan ausgespart wird. An seiner Stelle wird ein dem Grünordnungsplan entsprechendes Baufenster innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches festgesetzt.

5.3.2.4 Es erfolgen keine weiteren Änderungen an den planungsrechtlichen Festsetzungen oder den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Gießen-Süd" 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 aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Gießen-Süd" 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 Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

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

6.2.1.1 Das Plangebiet liegt innerhalb des Firmengeländes des Robert Bosch GmbH Werks Immenstadt nördlich der "Robert-Bosch-Straße" im Ortsteil "Seifen". Es grenzt im Norden und Osten an Bestandsgebäude innerhalb des Werksgeländes an. Direkt westlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie "Immenstadt – Kempten". Westlich parallel zur Bahnlinie liegt die Straße "An der Bundesstraße" und jenseits davon der Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebietes "Seifen-West II". Etwa 370 m weiter östlich fließt die "Iller". Das Plangebiet selbst enthält die nördliche Böschung der "Robert-Bosch-Straße", eine asphaltierte Straße sowie eine Grünfläche.

6.2.1.2 Schutzwert 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 eine Grünfläche, die am Ost-, Süd- und Westrand von einigen Bäumen jüngeren Alters (insgesamt ca. 30 Stück) gesäumt wird. Die Grünfläche wird häufig gemäht und hat daher einen parkrasenähnlichen Charakter. Durch den häufigen Schnitt wurde die Fläche nach und nach ausgehagert, sodass als wertgebende Art der Frühlings-Enzian vorkommt. Entlang des westlichen und südlichen Plangebietesrand verläuft eine asphaltierte

Zufahrt. Die Böschung an der Bahnlinie ist durch einen Zaun und einen wasserführenden Graben (außerhalb des Geltungsbereiches) abgetrennt. Auf der Böschung der "Robert-Bosch-Straße" stehen Bäume und Sträucher.

Entlang der "Robert-Bosch-Straße" sowie insbesondere zwischen der Straße und dem weiter südöstlich gelegenen Firmenparkplatz ist ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Za-certa agilis*) bekannt. Der Kernraum dieses Vorkommens liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung. Mit Ausnahme der Straßenböschung befinden sich im Plangebiet keine für die Zauneidechse geeigneten Habitatstrukturen. Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im April 2021 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 19.04.2021, ergänzt am 29.07.2021). Dabei fanden sich in den Bäumen auf der Grünfläche keine Spechthöhlen, Stammrisse oder andere Strukturen, die als Höhlen, Nistplatz oder Quartier geeignet wären. Ein Nachweis des Kiebitz gelang ebenfalls nicht. Bei der Begehung konnten im Plangebiet und dessen näheren Umgebung mehrere Vogelarten nachgewiesen werden – darunter Bachstelze, Girlitz, Grünfink, Hausrotschwanz und Star. Hinweise auf Brutvorkommen im Plangebiet wurde jedoch nicht gefunden. Eine essenzielle Funktion des Plangebietes für diese und weitere Artengruppen (Fledermäuse, Reptilien) ist auszuschließen.

Gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gießen-Süd" kann der Bereich bereits vor Änderung des Bebauungsplanes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 versiegelt/bebaut werden. Für die verbleibenden unversiegelten Grundstücksflächen bestehen durch den Grünordnungsplan zahlreiche Pflanzgebote für Bäume, Strauchgruppen und Böschungsbepflanzungen.

6.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Röhricht südwestlich Gießen" (Biotop-Nr. 8427-1973) befindet sich etwa 25 m westlich des Geltungsbereiches und liegt auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie. Weitere Biotope liegen rund 120 m südöstlich des Plangebietes entlang der "Iller" ("Auwaldbögen und -streifen am linksseitigen Ufer der Iller zwischen Fluß-Kilometer 127 und 123,1"; Biotop-Nr. 8427-0068-001). Entlang der Bahnstrecke und der Iller befinden sich auch im weiteren Umfeld zusätzliche Biotope. Andere Schutzgebiete liegen nicht im Wirkbereich der Planung.

6.2.1.4 Schutgzut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Unteren Süßwassermolasse der Allgäuer Molasse-Vorberge. Im Gebiet liegen fluviatile Ablagerungen der "Iller" aus Kies und Schluff. Als Ausgangsgesteinsgruppe kommen Ton- und Mergelstein und (Kalk-)Sandstein als Konglomerat vor. Aufgrund der Heterogenität des abgelagerten Materials ist mit kleinräumig wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen. Informationen aus der Bodenschätzung liegen nur in veralteter Form vor. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche findet nicht statt. Im Bereich der Zufahrt ist der Boden bereits vollständig versiegelt, während er auf der übrigen seine natürlichen Funktionen noch beinahe

unbeeinträchtigt erfüllen kann. Der nordwestliche Teil der Grünfläche wird zeitweise als Schneelagerfläche genutzt. Es ist zudem davon auszugehen, dass das ursprüngliche Bodengefüge im Plangebiet nicht mehr vorliegt und die Böden bereits von Umlagerungen betroffen sind. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen keine genauen Informationen vor.

6.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Jedoch liegt zwischen dem Plangebiet und der Bahnlinie ein zumindest zeitweise wasserführender Graben. Zudem verläuft etwa 370 m östlich die "Iller". Durch die Tallage des Plangebietes nahe der "Iller" ist davon auszugehen, dass der Grundwasserflurabstand sehr niedrig ist. Aufgrund der weitgehend ebenen Geländelage ist nicht mit Überflutungsproblemen z.B. durch Hangwasser zu rechnen. Das Plangebiet liegt außerhalb der Überschwemmungsflächen für ein HQ₁₀₀ der "Iller". Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone bzw. läuft über den offenen Boden in Richtung des nördlich gelegenen Versickerungsbeckens.

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 Freifläche innerhalb eines Gewerbegebietes, auf der sich sehr kleinflächig in geringem Umfang Kaltluft bilden kann. Die vereinzelten Gehölze tragen in geringem Umfang zur Frischluftbildung bei. Aufgrund der Lage auf dem Werksgelände können sich ggf. Schadstoffe in der Luft anreichern. Versiegelte Flächen und Gebäude führen zu einer erhöhten Wärmeabstrahlung. Zudem bilden Gebäude und andere größere Vertikalstrukturen eine Barriere für natürliche Luftaustauschbahnen. Durch die umliegenden gewerblich genutzten Gebäude ist daher von einer gewissen Vorbelastung der Luftqualität auszugehen

6.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die Stadt Immenstadt i. Allgäu liegt innerhalb des Naturraums der "Iller-Vorberge" am Eingang des Oberstdorfer Talkessels. Das Plangebiet bzw. der Ortsteil Seifen befindet sich nordöstlich des Hauptortes und liegt direkt an der "Iller". Der Talraum wird geprägt durch das bereits bestehende Gewerbegebiet der Robert Bosch GmbH und das westlich der Bahnlinie angrenzende Gewerbegebiet Seifen-West. Das sich der Geltungsbereich innerhalb des Werksgeländes der Fa. Bosch befindet, kann es nicht von der Öffentlichkeit zur Erholung genutzt werden. Rad- oder Wanderwege führen daran nicht vorbei. Allerdings ist das Plangebiet insbesondere von den weiter westlich gelegenen Ortsteilen "Gnadenberg" und "Bräunlings" einsehbar. Die Gehölze entlang der "Robert-Bosch-Straße" und vorgelagert zwischen der Bahnlinie und der Straße "An der Bundesstraße" schirmen es nur teilweise vor Blicken ab. Das Plangebiet ist daher für das Orts- und Landschaftsbild von gewisser Bedeutung.

6.2.2 Auswirkungen der Planung

6.2.2.1 Schutzwert 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 der Grünfläche vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Die bestehenden Gehölze werden als zu erhalten festgesetzt. Falls diese zum Teil entfallen sollten, ist hierfür ein Ersatz mit standortheimischen Baumarten in gleicher Anzahl auf der Grünfläche zu erbringen. Zudem soll die verbleibende Freifläche neu mit Bäumen bepflanzt werden, die auch als Ersatzlebensraum für Tiere dienen können. Direkt entlang der westlichen und südlichen Gebäudeseite sollen zudem säulenförmige Bäume gepflanzt werden.

Mit Ausnahme der Zauneidechse kann die Betroffenheit streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten durch die Planung ausgeschlossen werden. Auch die Zauneidechse ist nicht direkt durch das Vorhaben betroffen, da sich ihr Lebensraum hauptsächlich auf die Böschungen an der "Robert-Bosch-Straße" beschränkt. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, müssen während der Bauphase entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden (Reptilienschutzzaun, ggf. ökologische Baubegleitung, ...).

Da keine Veränderung der GRZ erfolgt, kann in Summe nicht mehr Fläche versiegelt werden als bereits jetzt zulässig ist. Ein Teil der im bislang gültigen Grünordnungsplan vorgesehenen Pflanzungen entfällt durch die Planung, jedoch wird die jetzt geplante Durch- und Eingrünung als für ein Industriegebiet adäquat angesehen. Zudem finden sich im gesamten Werksgelände Grünstrukturen wie Hecken und Grünflächen. Ein Verlust zusätzlicher Lebensräume ist in Kombination mit den Pflanzbindungen insgesamt nicht zu befürchten.

6.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Aufgrund der Entfernung, die zu den o.g. Biotopen besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Biotope von der Planung nicht betroffen.

6.2.2.3 Schutzwert Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die mit dem Vorhaben einhergehende Versiegelung werden 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 Pflanzen dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Zudem ist es bereits vor Änderung des Bebauungsplanes möglich, 65 % des Industriegebietes zu versiegeln. Eine zusätzliche Versiegelung wird durch die Änderung nicht ermöglicht.

6.2.2.4 Schutzbau 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. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Das anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend der bereits bestehenden baulichen Anlagen im angrenzenden Bereich behandelt. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Bestand ist mit denselben Bodenverhältnissen zu rechnen, so dass die Behandlung des Niederschlagswassers äquivalent erfolgen sollte. Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller zugeführt.

Für die Untersuchung in Bezug auf die Lage des aktuellen Überschwemmungsgebietes der "Iller" wird derzeit eine hydraulische Berechnung durchgeführt. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan überlagert das nachrichtlich übernommene Überschwemmungsgebiet das Plangebiet nicht. Seit der Planaufstellung wurden zudem mehrere Hochwasserschutzmaßnahmen im Seifener Becken durchgeführt, sodass davon ausgegangen wird, dass auch jetzt eine Betroffenheit des Plangebietes nicht gegeben ist.

6.2.2.5 Schutzbau Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Durch die Bebauung der Grünfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die verbleibenden Offenflächen beschränkt. Die Gehölze werden erhalten und durch Pflanzung weiterer Bäume ergänzt, sodass weiterhin Frischluft produziert wird. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind insgesamt keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

6.2.2.6 Schutzbau Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die geplante Bebauung findet in einem von weiter westlich gut einsehbaren Bereich statt, liegt jedoch zwischen bestehender Bebauung und verlagert damit den Ortsrand nicht weiter in die freie Landschaft hinaus. Das Industriegebiet wird durch die Planung nicht vergrößert. Nach Norden und Osten werden die Gebäude durch die bestehenden Werkshallen abgeschirmt, nach Süden durch die Böschung an der höher gelegenen "Robert-Bosch-Straße" und die darauf stockenden Gehölze. Jedoch sieht die Planung vor, die zulässige Höhe von derzeit 14,50 m (bzw. 16,00 m mit technischen Aufbauten) auf maximale 22,00 m inkl. technischer Aufbauten anzuheben, um den Bau eines Hochregallagers zu ermöglichen. Dieses ragt über die Bestandsgebäude hinaus und stellt einen deutlich größeren Eingriff in das Landschaftsbild dar. Um diese Beeinträchtigung zu minimieren, werden nach Westen und Süden entlang des Gebäudes säulenförmige, hochwachsende Bäume gepflanzt, die zum Zeitpunkt der Pflanzung bereits eine Mindesthöhe von 3,50 m bis 4,00 m erreicht haben müssen. Für die Pflanzung wurden Arten ausgewählt, die Wuchshöhen von 20 m erreichen und im Fall der Zitterpappel auch überschreiten können. So kann das geplante Gebäude innerhalb weniger Jahre durch die Eingrünung ausreichend abgeschirmt werden. Zudem werden

auf der verbleibenden Grünfläche die bestehenden Gehölze erhalten und durch weitere Baumpflanzungen (mindestens 17 Stück) ergänzt, sodass der Blick von Westen zuerst auf die Bäume und nicht die Gebäude gelenkt wird. Die Gehölze auf der Böschung der "Robert-Bosch-Straße" müssen ebenfalls erhalten werden. Damit wird eine ausreichende Eingrünung des Plangebietes gewährleistet.

6.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 6.2.3.1** Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:
- 6.2.3.2** Die Flächen außerhalb der geplanten bzw. bestehenden Verkehrsflächen und des geplanten Gebäudes werden private Grünflächen festgesetzt, die der Eingrünung des Industriegebietes dienen.
- 6.2.3.3** Auf der privaten Grünfläche nördlich bzw. östlich der Erschließungsstraße ist eine Mindestzahl von 17 Gehölzen zuzüglich der säulenförmigen Bäume entlang der westlichen und südlichen Gebäudefassade zu pflanzen. Dadurch wird eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Bebauung gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten. Daneben dienen insbesondere die säulenförmigen Bäume der Abschirmung der geplanten Gebäude sowie möglicher Erweiterungsbauten in Richtung der westlich gelegenen Ortsteile "Gnadenberg" und "Bräunlings". Durch die rein textliche Festsetzung soll eine ständige Eingrünung entlang der westlichen Fassade und der südlichen Gebäudefassade des jeweils am südlichsten gelegenen Gebäudes gewährleistet werden, sodass die Abschirmung der Gebäude in Richtung der benachbarten Ortsteile gesichert ist. Sollte ein Teil der Bäume in Zukunft durch die Umsetzung von Erweiterungsbauten entfallen, müssen diese außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also zwischen dem 01.10. und dem 28.02. beseitigt oder umgesetzt werden.
- 6.2.3.4** Durch die Festsetzung von zwei Pflanzlisten wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Um sicherzustellen, dass auch das Hochregallager ausreichend eingegrünt wird, müssen für die Pflanzung 1 und 2 säulenförmige Baumarten verwendet werden, die eine Wuchshöhe von etwa 20 m erreichen können. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.
- 6.2.3.5** Zur Sicherung der bestehenden Gehölze im Bereich der privaten Grünflächen und insbesondere an der Böschung der "Robert-Bosch-Straße" werden diese Gehölze als zu erhalten festgesetzt. Sie sind bei Abgang zeitnah durch die Pflanzung neuer Gehölze aus der Pflanzliste 2 mindestens in gleicher Anzahl zu ersetzen. Sollten einzelne Gehölze z.B. aufgrund von Verkehrssicherungsmaßnahmen entfallen, müssen diese außerhalb der Brutzeit von Vögeln, also zwischen dem 01.10. und dem 28.02. beseitigt werden.
- 6.2.3.6** Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch

die Versiegelung zu minimieren. Zum Schutz des Grundwassers gilt dies nicht für Flächen, die aufgrund eines im Sinne dieser Planung zulässigen Produktionsablaufes, regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

- 6.2.3.7 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 3.000 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen- mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen.
- 6.2.3.8 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

7.1 Umsetzung der Planung**7.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

7.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

7.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant. Die Flächen befinden sich bereits im Eigentum der potenziellen Bauherren.

7.1.2 Wesentliche Auswirkungen

7.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der geänderten Höhenentwicklung nicht erkennbar. Der Bereich ist sowohl nördlich, östlich als auch südlich von gewerblicher Bebauung umgeben. Zur westlich angrenzenden Bebauung besteht eine ausreichende Zäsur durch die hier verlaufende Bahnlinie "Buchloe-Lindau (B)". Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

7.2 Erschließungsrelevante Daten**7.2.1 Kennwerte**

7.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 3,02ha

7.2.2 Erschließung

7.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Obere Iller, Sonthofen

7.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke

7.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

7.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Überlandwerke GmbH (AÜW), Kempten (Allgäu)

7.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Oberallgäu

7.2.2.6 Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Gießen-Süd" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

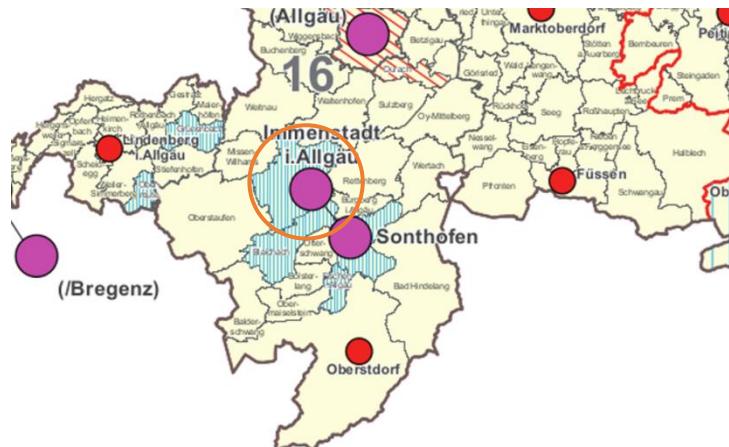
7.2.3 Planänderungen

7.2.3.1 Für die in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfssatzung (Fassung vom 08.12.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Sitzung des Bau- und Umwaltausschusses vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfssatzung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Bau- und Umwaltausschusses bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umwaltausschusses vom 08.02.2022 enthalten):

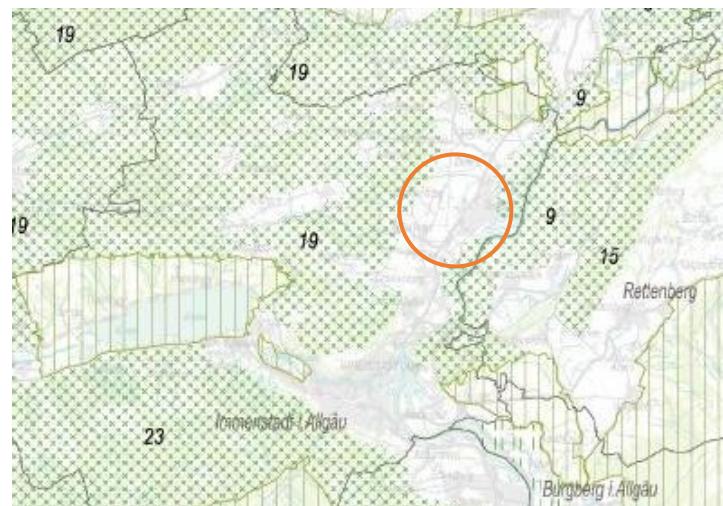
- redaktionelle Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen und sonstigen Nutzung (Einzelhandelsbetriebe)
- redaktionelle Änderung der Festsetzung zu Pkt. 2.2 zum Maß der baulichen Nutzung
- redaktionelle Änderung der Festsetzung zu Pkt. 2.3 zum Maß der baulichen Nutzung
- Aufnahme einer Festsetzung zu "Baugrenzen" unter Ziffer 2.5
- Aufnahme einer Festsetzung der "Privaten Verkehrsfläche" unter Ziffer 2.6
- Ersetzen der Festsetzungen zur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen; Pflanzung 1 und Pflanzung 2, durch eine textliche Festsetzung der Pflanzgebote unter dem Titel "Pflanzungen in dem Baugebiet"
- redaktionelle Änderung der Inhalte des Änderungsgeltungsbereiches
- Ergänzung des Hinweises zum Bodenschutz
- Anpassung des Hinweises zum Brandschutz
- Änderung des § 2 "Bestandteile der Satzung"
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen

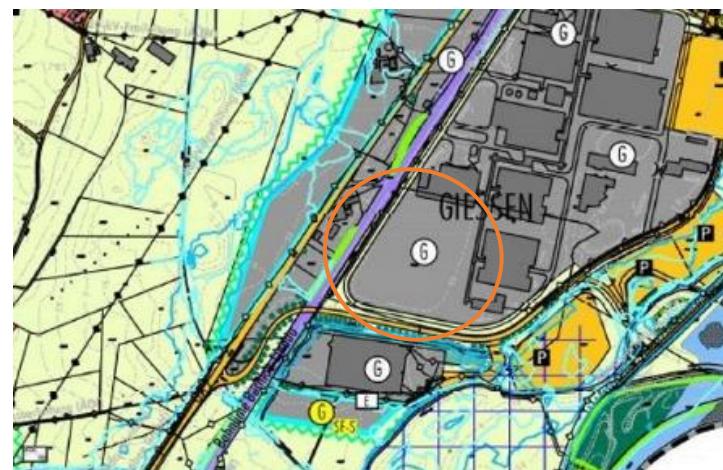
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung der Stadt Immenstadt i. Allgäu gemeinsam mit der Stadt Sonthofen als Oberzentrum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, keine Beeinträchtigung von Zielen der Raumordnung oder Landesplanung



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als gewerbliche Baufläche (G)



Blick von Osten entlang der bestehenden betrieblichen Verkehrsflächen samt bestehender Gehölzstrukturen nach Westen



Blick von Südosten nach Nordwesten auf die bestehenden Gewerbegebiete sowie im linken Bereich die bestehende Bebauung westlich der Bahnlinie "Lindau (B)-Buchloe"



Blick von Südosten in Richtung der bestehenden Bebauung; im linken Bildteil der für das Hochregallager vorgesehene Bereich



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Stadtratssitzung vom 29.04.2021. Der Beschluss wurde am 04.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 28.05.2021 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 04.05.2021).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 27.10.2021 bis 26.11.2021 (Billigungsbeschluss vom 14.10.2021; Entwurfssatzung vom 27.09.2021; Bekanntmachung am 19.10.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

10.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 23.08.2021 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 25.10.2021 (Entwurfssatzung vom 27.09.2021; Billigungsbeschluss vom 14.10.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.02.2022 über die Entwurfssatzung vom 08.12.2021.

Immenstadt i. Allgäu, den

.....
(Nico Sentner, 1. Bürgermeister)

10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Gießen-Süd" mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.12.2021 dem Satzungsbeschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 08.02.2022 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Immenstadt i. Allgäu, den
(Nico Sentner, 1. Bürgermeister)

10.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 für das Gewerbe- und Industriegebiet "Gießen-Süd" mit Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Immenstadt i. Allgäu, den
(Nico Sentner, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 27.09.2021

Plan geändert am: 08.12.2021

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

Johanna Kiechle

Landschaftsplanung

Dorothee Clausen

Immissionsschutz

Jonathan Bitsch

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Johanna Kiechle)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.