

Markt Ottobeuren ; (Entwurf 10.12.2019)

# **Satzung**

## **Bebauungsplan**

für das Gewerbegebiet

### **„An der Hawanger Straße“**

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss des Marktes Ottobeuren hat in öffentlicher Sitzung am 18.02.2020 den Bebauungsplan „An der Hawanger Straße“ aufgrund folgender Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. § 1, 2, 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) idF vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831),
2. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24.07.2015 (GVBl. S. 296, 300)
3. Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82-115), zuletzt geändert am 13.12.2016 (GVBl. S. 372)
4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) idF vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062),
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Gewerbegebietes „An der Hawanger Straße“ in Ottobeuren ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 10.12.2019.

## **§ 2 Bestandteile der Satzungen**

Der Bebauungsplan „An der Hawanger Straße“ besteht aus dem

- zeichnerischen Teil vom 10.12.2019 und dem
- textlichen Teil vom 10.12.2019
- dem Umweltbericht vom 18.02.2020

## **§ 3 In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

**Markt Ottobeuren, den .....2020**

.....  
( German Fries, Bürgermeister)

## INHALTSÜBERSICHT

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 1. BauGB i.V. § 8 BauNVO) .....	4
1. Nutzungsart.....	4
2. Nutzungsmaß.....	4
3. Immissionsschutz.....	4
4. Bauweise .....	4
5. Überbaubare Grundstücksfläche .....	5
6. Grünordnung für die private Grünflächen .....	5
7. Planbereich .....	5
B Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen .....	5
1. Bodenversiegelung .....	5
2. Baugrubenaushub.....	5
3. Sickerschächte.....	6
4. Drainagen .....	6
5. Beseitigung von Niederschlagswasser .....	6
6. Pflanzgebote .....	6
7. Archäologie .....	6
8. Ausgleichs-/Eingriffsmindernde Maßnahmen .....	7
9. Einfriedungen .....	8
10. Werbeanlagen.....	8
11. Sichtdreiecke.....	8
BEGRÜNDUNG (§9/Abs.8 BauGB).....	9
1. Anlass der Aufstellung.....	9
2. Übergeordnete Planung .....	9
3. Lage und städtebauliche Entwicklung .....	9
4. Zukünftige Nutzung .....	9
5. Abwägung .....	10
6. Erschließung .....	10
7. Grünordnung .....	10
8. Flächenbilanz .....	10
9. Kosten.....	10
10. Realisierung .....	10
VERFAHRENSVERMERKE .....	11

## TEXTTEIL BEBAUUNGSPLAN „An der Hawanger Straße“

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) 1. BauGB i.V. § 8 BauNVO)

#### **1. Nutzungsart**

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen (GEb) gemäß §9 BauNVO festgesetzt.

Die Nutzungen aus §8 (3) BauNVO sind ausdrücklich nicht zulässig.  
Einzelhandelsagglomerationen sind nicht zulässig.

#### **2. Nutzungsmaß**

##### 2.1 Grundflächenzahl (§ 9 (1) BauGB, § 16 und § 19 BauNVO)

Die höchstzulässige Grundflächenzahl im GEB West beträgt 0,8

Die höchstzulässige Grundflächenzahl im GEB Ost beträgt 0,2

##### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1. BauGB, § 16 (2) 4., 18 (1) BauNVO)

Zulässig sind im GEB West nur Gebäude mit Satteldach (Dachneigung 15°-30°).

Die maximal zulässige Traufhöhe gemessen vom Schnittpunkt des Gebäudesockels mit dem untersten natürlichen Geländepunkt beträgt 6,50m.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,00 m ab OK FFB.

Im GEB Ost sind Gebäude mit Flach-, Pult- oder Satteldach zulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe gemessen vom Schnittpunkt des Gebäudesockels mit dem untersten natürlichen Geländepunkt beträgt 4,00m.

#### **3. Immissionsschutz (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO)**

Im GEB West wird der höchstzulässige immissionswirksame Schalleistungspegel Lw tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) auf 60 dB(A)/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr), wie auch an Sonn- und Feiertagen ganztägig auf 45 dB(A)/m<sup>2</sup> festgesetzt.

Im GEB Ost ist ein Betrieb der Anlage und eine Bewirtung in der Nachtzeit nicht zulässig. Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet werktags um 6.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen um 07.00 Uhr.

#### **4. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 Bau NVO)**

Im GEB West gilt die abweichende Bauweise -a-

Bei der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon sind jedoch Baukörper über 50 m Länge zugelassen.

Im GEB Ost gilt die offene Bauweise -o-

## 5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)

Diese ist festgelegt durch Baugrenzen s. zeichn. Teil.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen nur bis zu einer Grundfläche von max. 15m<sup>2</sup> zulässig.

Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Stellplätze, wie auch die Fläche für die Adventure Golf Anlage (Spiel) jeweils in den umgrenzten Bereichen.

## 6. Grünordnung (§ 9 (1) 25a BauGB und § 9 (1) 15 BauGB)

Erhalt der Bäume im Straßenbegleitgrün der Hawanger Straße.

Entlang der Erschließungsstraße wird als Abgrenzung zu den Gewerbegrundstücken ein 3,0m breiter Grünstreifen ausgebildet. Der Grünstreifen ist als Kräuterrasen/Blumenwiese/Saum mit autochthonem Saatmaterial anzulegen und extensiv zu pflegen (zwei Schnitte/Jahr, kein Dünger und Biozid-Einsatz).

Innerhalb dieses Streifens werden Einzelbäume gepflanzt.

Folgende Arten sind zulässig:

Mindestqualität: Hochstämme 3 x v., Stammumfang 16 - 18 cm mit Ballen,

Pflanzabstand ca. 15 m

Acer campestre in Sorten	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus in Sorten	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde
Tilia platyphyllos in Sorten	Sommerlinde

## 7. Planbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes s. zeichn. Teil.

## B Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### 1. Bodenversiegelung

Die Versiegelung von Flächen ist auf das absolut notwendige Maß zu minimieren; interne Wegeflächen und PKW-Stellplätze sind mit einer sickerfähigen Oberfläche zu versehen. Lediglich die Zufahrten aus der Erschließungsstraße und Hofflächen dürfen mit einer versiegelten Oberfläche hergestellt werden.

### 2. Baugrubenaushub

Anfallendes Aushubmaterial ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu verteilen, überschüssiges Material ist abzufahren.

### **3. Sickerschächte**

Sickerschächte sind unzulässig.

### **4. Drainagen**

Drainagen im Grundwasserbereich sind grundsätzlich nicht zugelassen.

### **5. Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück unter Beachtung der Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser (NWFreiV) vom 01.01.2000, sowie der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser zu versickern.

Für Pkw- Stellplätze und interne Wegeflächen sind versickerungsfähige Oberflächen herzustellen. Weitere zulässige, befestigte Flächen sind ebenfalls mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszubilden oder im Gefälle so zu gestalten, dass sie über seitlich gelegene breitflächig angelegte Versickerungseinrichtungen unter Ausnutzung der belebten Bodenschichten entwässert werden können.

Die Dimensionierung der Versickerungsflächen hat nach den Vorgaben des ATV – Arbeitsblattes 138 zu erfolgen.

Entwässerungseinrichtungen, die unterhalb der Rückstauebene (Straßenoberkante) liegen, dürfen gemäß DIN 1986 nur über eine automatisch arbeitende Hebeanlage rückstaufrei der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden.

Die materiellen Anforderungen an die Niederschlagswasserbehandlungsanlagen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft, soweit dieses durchgeführt wird.

### **6. Pflanzgebote**

Die festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme der baulichen Nutzung der Flächen zu erfüllen.

### **7. Archäologie**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art.8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

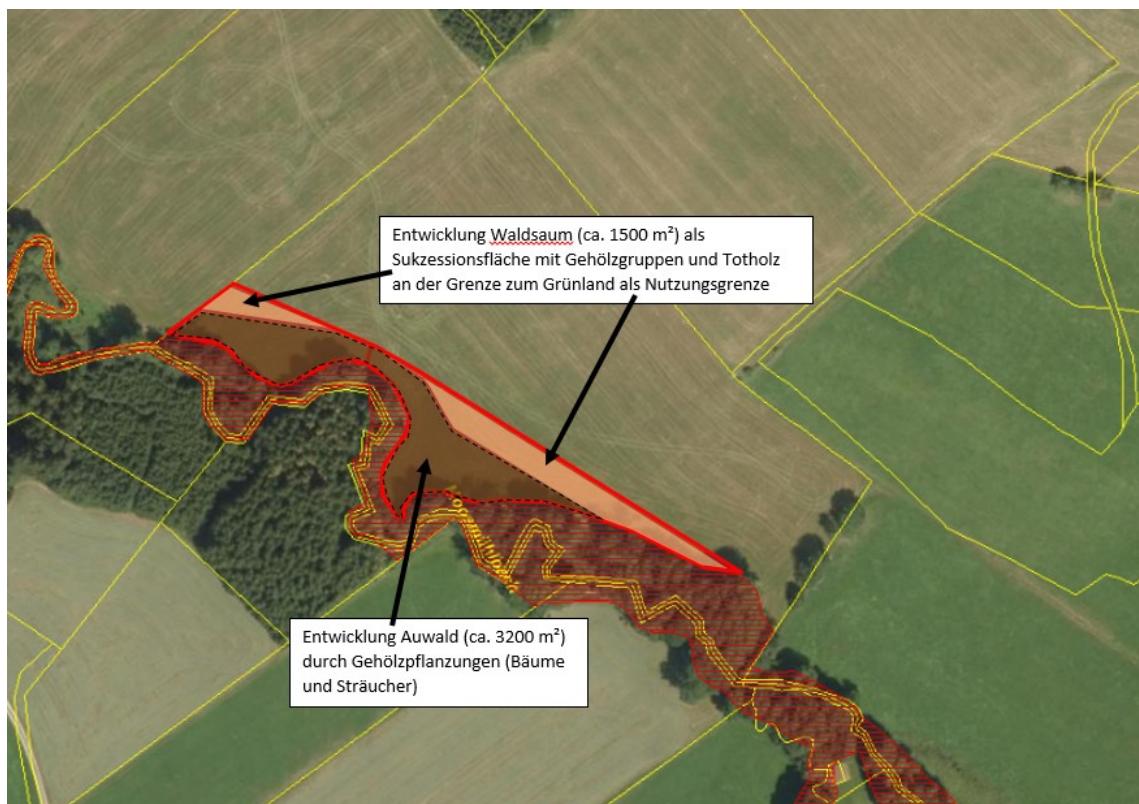
Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde gemacht werden (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten angetroffen werden), ist das Landesamt für Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 8. Ausgleichs-/Eingriffsmindernde Maßnahmen

Der Ausgleich wird auf einem Grundstück entlang des Moosmühlenbaches (Flur-Nr. 569/0, Gemarkung Ollarzried) erbracht (s. Foto rechts). Die Ausgleichsfläche ist als intensive Grünlandfläche genutzt.

Im Anschluss an den vorhandenen Auwaldsaum, der auch ein kartiertes Biotop darstellt, sind ergänzend die Anpflanzung eines Auwaldes sowie die Entwicklung eines Waldsaumes vorgesehen (s. Plan anbei).

Der Auwald ist durch eine lockere Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern (Baumanteil 50%, Pflanzdichte 1Pflanze/5m<sup>2</sup>) herzustellen.



Im Übergang zur angrenzenden Nutzung soll ein Waldsaum durch Sukzession entstehen. Die Fläche wird also sich selbst überlassen. Um zu verhindern, dass die angrenzende Nutzung auf die Fläche übergreift, sind entlang der Nutzungsgrenze lineare Gehölzgruppen anzulegen und Totholz (Stammholz, Wurzelstöcke) einzubauen.

Der genaue Umfang der Ausgleichsfläche von 4.695m<sup>2</sup> ist durch eine Vermessung sicherzustellen.

Für die Bepflanzungen sind folgende Arten auszuwählen.

**Artenliste Bäume:**

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Populus alba</i>	Silberpappel
<i>Populus nigra</i>	Schwarzpappel
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Salix alba</i>	Silberweide

Mindestqualität Bäume: Heister 3xv 150-200.

**Artenliste Sträucher**

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelkirsche
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Mindestqualität Bäume: Heister 3xv 150-200.

**9. Einfriedungen**

Grundstückseinfriedungen sind nur als Drahtgitterzaun bis zu einer Höhe von 2,20m erlaubt. Sie sind in die Randeingrünung mit zu integrieren.

**10. Werbeanlagen**

Jegliche Werbeanlagen benötigen eine gesondert Genehmigung.

**11. Sichtdreiecke**

Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Ortsverbindungsstraße „Ottobeuren / Hawangen“ sind Sichtdreiecke eingetragen. Innerhalb der Sichtdreiecke sind keine Anpflanzungen, Einzäunungen oder sonstige Sichtbeschränkungen zulässig.

## BEGRÜNDUNG (§9/Abs.8 BauGB)

### 1. Anlass der Aufstellung

Der Markt Ottobeuren möchte zum einen mit der Entwicklung des Gewerbegebietes in einem ersten Schritt die Umsetzung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen gewerblichen Flächen realisieren. Gerade für die nun ausgewiesenen relativ kleinen Flächen besteht ein aktuelles Interesse.

Zum anderen soll mit der Adventure Golf Anlage das Freizeitkonzept welches mit dem Campingplatz begonnen wurde weiter ausgebaut werden.

### 2. Übergeordnete Planung

Im Flächennutzungsplan des Marktes Ottobeuren ist die Fläche als Teil einer größeren gewerblich genutzten Fläche dargestellt.

### 3. Lage und städtebauliche Entwicklung

Das überplante Areal liegt im Nord-Westlichen Außenbereich des Marktes Ottobeuren, ca. 500m vom derzeitigen Ortsrand entfernt.

Das Umfeld ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie den Campingplatz.

Drei bebaute Wohngrundstücke befinden sich im näheren Umfeld des Baugebietes.

Die Fl.Nr. 1753 und 1754 liegen an der bereits errichteten Zufahrt zum Campingplatz an.

Topographisch ist das Gelände leicht wellig und fällt von West nach Ost.

Im Flächennutzungsplan ist vorgesehen, dass Gelände im Kontext einer größeren Fläche (17 ha) gewerblich zu nutzen.

Der jetzt vorgesehene Umgriff stellt mit ca. 1,1 ha nur einen kleineren Teil der Gesamtfläche dar, soll aber ein weiterer Schritt in die Umsetzung der im FNP geäußerten Planungsabsicht sein.

### 4. Zukünftige Nutzung

Im westlichen Teil des GEb ist geplant kleinere handwerklich orientierte Betriebe unterzubringen.

Der östliche Teil (SO) soll einem Adventure Golf Platz (ähnlich Minigolf) dienen.

Dieser würde das Sport- und Freizeitangebot des Marktes gerade auch im Umfeld des Campingplatzes ergänzen.

Die ausgewiesene Gesamtfläche beträgt ca. 10.100 m<sup>2</sup>.

Die von der Bewirtschaftung der benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Fläche, wie auch aus dem Campingplatzbetrieb ausgehenden ordnungsgemäßen Emissionen sind hinzunehmen.

## 5. Abwägung

Das nun überplante Areal stellt aus Sicht des Marktes einen guten Standort für die entsprechend der Rahmenplanung vorgesehenen Gewerbe- und Sondergebietsflächen dar.

Eine landwirtschaftliche Nutzung liegt derzeit auf den betroffenen Flächen vor, jedoch beeinträchtigt die Umnutzung in Gewerbeland den bewirtschaftenden landwirtschaftlichen Betrieb nicht in seiner Substanz.

## 6. Erschließung

Es besteht ein Zufahrt zum Campingplatz von der Ortsverbindungsstraße Ottobeuren / Hawangen aus. Diese erhält eine Vorhaltefläche für Wendemöglichkeiten. Der Wendeplatz ist so situiert, dass von diesem aus eine weitere interne Erschließung zu möglichen Gewerbeplänen erfolgen kann.

Die Schmutzwasserentsorgung und die Trinkwasserversorgung erfolgen über einen Hausanschluss an die zum überplanten Gebiet durch die Gemeinde heranzuführenden Leitungen.

Die Entwässerung der Oberflächen geschieht über die Versickerung in der Fläche oder seitliche Entwässerungsmulden.

Die Möglichkeit der Versickerung wurde im Vorfeld untersucht und ist hier gegeben.

Die Stromversorgung ist gesichert.

Die Löschwasserversorgung wird vor Ort durch eine entsprechend dimensionierte Löschwasserzisternen gesichert.

## 7. Grünordnung

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Grünordnung. Der Umweltbericht mit Ausgleichsbilanzierung nach BNatSchG ist beigefügt.

## 8. Flächenbilanz

Umgriffsfläche	=	10.140 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	=	890 m <sup>2</sup>
Strassenbegleitgrün	=	750 m <sup>2</sup>
Grundstücksflächen	=	8.500 m <sup>2</sup>

## 9. Kosten

Die Grundstückseigentümer beteiligen sich an den Kosten für Erschließung, naturschutzrechtlichen Ausgleich und Planung nach BauGB, bzw. den Kosten für Kanalisation und Wasser nach gemeindlicher Satzung.

## 10. Realisierung

Auf Grund von realen und seriösen Anfragen von Bauwerbern soll das Vorhaben in den nächsten 5 Jahren umgesetzt werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss	§2 (1) S. 1 BauGB	am 17.04.2018
frühzeitige Bürgerbeteiligung	§3 (1) S. 1 BauGB	vom 17.04.2019 bis 17.05.2019
Anhörung der Träger öffentlicher Belange	§4 BauGB	am 27.03.2019
Billigung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss	§3 (2) S.1 BauGB	am 31.07.2019 und 10.12.2019
Öffentliche Auslegung	§3 (2) S. 1 BauGB	vom 15.01.2020 bis 17.02.2020
Satzungsbeschluss	§10 (1) BauGB §74 (7) LBO	am 18.02.2020
Bekanntmachung und In-Krafttreten	§10 (3) BauGB	am

Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Er wird mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

### **Ausfertigungsvermerk**

Der Textteil und der gezeichnete Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.