



Gemeinde Lachen
Landkreis Unterallgäu

Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Bahnhof"

Festsetzungen und Hinweise durch Text

Vorentwurf

Stand: 16.03.2021

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

S A T Z U N G

der Gemeinde Lachen für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Bahnhof“

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Lachen erlässt – aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) – den **Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Bahnhof"** als Satzung.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§1

Inhalt des Bebauungsplanes

- (1) Für den Bebauungsplan „**Gewerbegebiet am Bahnhof**“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Bebauungsplanzeichnung (M 1:1.000) mit integrierter Grünordnungsplanung in der Fassung vom 16.03.2021 inkl. Anlage 1: Konzept zur naturschutzrechtlichen Kompensation Fl.-Nr. 731, Gmkg. Lachen vom 16.03.2021.

- (2) Beigefügt sind:

- die Begründung mit Umweltbericht, in der Fassung vom 16.03.2021,
- Themenkarte: Bestand und Realnutzung, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Kompensationsflächenbedarf vom 16.03.2021,
- Schalltechnische Untersuchung, zum Bebauungsplan „Am Bahnhof“ in der Gemeinde Lachen, Ortsteil Goßmannshofen, Bericht Nr. ACB-0221-9561/02, ACCON GmbH, Greifenberg 17.02.2021
- Zusammenfassende Erklärung vom __. __.20__.

- (3) Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke (jew. Fl.-Nr., Gmkg. Lachen): 724/22, 724/20, 724.

§2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als:

Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO als bauliche Nutzungen ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten“ sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

§3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Im GE wird das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ), sowie durch die maximale Wand- (WH) und Gesamthöhe (GH) und die zulässige Dachneigung bestimmt.
- (2) Die jeweils in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.
- (3) Die festgesetzten Gebäudehöhen werden durch die Oberkante Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe und die Oberkante der Dachhaut am First (Gesamthöhe) bzw. bei der traufseitigen Wandhöhe durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt. Bei einem Pultdach entspricht die angegebene Gesamthöhe der oberen / höheren Wandseite, die Wandhöhe entspricht der niederen (wassersammelnden) Wandseite.
- (4) Technisch erforderliche Dachaufbauten wie Kamine, Lüfter u. ä. dürfen maximal eine Höhe von 3 m über der maximalen Gebäudehöhe erreichen.

§4

Bauweise und Höhenlage der baulichen Anlagen

- (1) Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO).
- (2) Bei Photovoltaikfreiflächenanlagen sind abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ausdrücklich auch Anlagen / Reihen mit einer Länge von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

- (3) Photovoltaikfreiflächenanlagen stellen unabhängig von ihrer Größe keine Sonderbauten im Sinne des Art. 58 Abs. 1, Satz 1 BayBO, auch nicht nach Art. 2 Abs. 4 Nr. 20 BayBO, dar. Entsprechend kann das Genehmigungsverfahren gem. Art. 58, Abs. 1+2 BayBO für Photovoltaikfreiflächenanlagen angewendet werden.
- (4) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.
- (5) Höhenlage der baulichen Anlagen:
Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe aller Gebäude darf maximal 0,60 m über der Erschließungsstraße „Am Bahnhof“ liegen. Mess- bzw. Fixpunkt stellt dabei jeweils die Mitte des Straßenrandes des an das Gewerbegebiet angrenzenden Straßenabschnittes (nördlich des Hauptzufahrtstores) dar.
- (6) Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte oder Plandarstellungen mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind das bestehende Gelände und die geplante Geländeprofilierung darzustellen.
- (7) Der Anschluss an das Nachbargrundstück oder an öffentliche Flächen hat innerhalb eines Abstandes von einem Meter zur Grenze ohne Stützmauern und Erdwälle zu erfolgen.
- (8) Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten.

§5

Stellplätze sowie Verkehrs- und Erschließungsflächen

- (1) Der Anteil an versiegelten Verkehrs- / Erschließungsflächen (z. B. intensiv genutzte Hofraum- und Lagerflächen sowie Zufahrtsbereiche) ist auf das jeweils funktional notwendige Ausmaß bzw. auf das aus betriebsorganisatorischen Gründen erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- (2) Lagerflächen und vergleichbare Flächen mit geringer Belastungsintensität (z. B. geringe Scherkräfte bei Befahrung bzw. anderweitiger Nutzung oder kein Austreten von schädlichen Stoffen etc. zu erwarten), sowie alle PKW Stellflächen sind mit nicht vollständig versiegelten Belägen zu versehen (z. B. wassergebundener Decke, Pflaster, etc. - keine Asphalt- oder Betonfläche). Dies gilt nicht bei höherer Belastungsintensität bzw. evtl. Grundwassergefährdung. In diesem Fall ist das Oberflächenwasser zu sammeln bzw. kontrolliert abzuführen und grundwassergefährdende Stoffe abzuscheiden.
- (3) Gewerbebetriebe müssen einen Stellplatz pro Beschäftigten aufweisen.

§6

Gestaltung der Gebäude und der Dachflächen

- (1) Im Plangebiet sind Satteldach- und Pultdachformen (auch mit Versatz), mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig. Bei Flachdächern ist die maximale Höhe der Wandhöhe gleichzusetzen. Bei Flachdächern mit Attika entspricht die maximale Wandhöhe der Oberkante Attika. Bei Pultdächern entspricht die niederere, wassersammelnde Seite der Wandhöhe, die höhere Seite der Gesamthöhe.
- (2) Abweichende Dachneigungen von den in der Planzeichnung eingetragen können im Zusammenhang mit der grundsätzlich erwünschten Nutzung von Sonnenenergie zugelassen werden.
- (3) Der First hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.

- (4) Als Deckungsmaterial / Dacheindeckung sind reflektierende, leuchtende und grellfarbige Materialien (Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bleiben davon unberührt) unzulässig. Die Dacheindeckung ist in einheitlichen, gleichartigen Materialien und dunklen, grauen, roten oder braunen Farbtönen auszuführen. Alternativ sind begrünte Dächer zulässig.
- (5) Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente (Glas als Baumaterial und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bleiben davon unberührt.), Baustoffe oder Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen unzulässig.
- (6) Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (im Sinne Art. 8 BayBO). Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie bewegliche Lichtwerbungen sind unzulässig.
- (7) Werbeanlagen an Gebäuden sind auf die Fassadengestaltung abzustimmen und nur an den Außenwänden, nicht im Dachbereich / auf der Dachfläche zulässig. Die Größe darf insgesamt 20 % der jeweiligen Fassadenflächen und maximal 30 m² je Gebäudeseite nicht überschreiten.
- (8) Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 15,0 m über der nächstgelegenen Fahrbahn-Oberkante und bis zu einer Breite von 12,50 m zulässig. Je Gewerbebetrieb sind max. zwei freistehende Werbeanlagen zulässig.
- (9) Die Beleuchtung der Betriebsgelände und insbesondere von Gebäuden ist aufgrund der Ortsrandlage auf das Notwendigste (Betriebszeiten) zu reduzieren.

§7

Behandlung von Niederschlagswasser

- (1) Im Bebauungsplangebiet ist das gesamte von privaten Grundstücken innerhalb von versiegelten Flächen (Dach- und Lagerflächen, Verkehrs und Erschließungsflächen) anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser über geeignete Sickeranlagen auf den privaten Grundstücken möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. In begründeten Ausnahmefällen (Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) kann auch eine punktuelle Versickerung (z.B. über Sickerschächte) erfolgen.

§8

Einfriedungen

- (1) Als Einfriedung sind Zäune ohne Sockel bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig (Bezugspunkt ist die gemittelte vorhandene Geländeoberkante im direkten Umfeld). Geschlossene Mauern als Einfriedung sowie Stacheldraht i.V.m. der Einfriedung oder als Einfriedung selbst sind unzulässig.
- (2) Eingangstüren und Einfahrtstore sind in ihrer Gesamtgestaltung miteinander abzustimmen.

§9

Grünordnung und Bodenschutz

- (1) Auf der privaten Grünfläche zur Anlagen- bzw. Baugebieteingrünung mit Pflanzbindung am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches ist die Pflanzung von ausschließlich standortheimischen, autochthonen Gehölzen bindend vorgeschrieben. Dabei ist eine mind. 2-reihige, artenreiche Hecke (mit hohem bzw. mind. 2/3 Flächenanteil an mittel bis hochwüchsigen Sträuchern) mit eingestreuten Strukturbildnern aus Gehölzen der

1. und 2. Wuchsordnung zu entwickeln. Als flächiges Pflanzraster für die Gehölzpflanzungen wird ein Abstand von 2,0 m x 2,0 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt. Die Pflanzen sind dabei in Gruppen von je 3-5 Pflanzen gleicher Gattung und Art auszubringen.
- (2) Auf der privaten Grünfläche mit Pflanzbindung am nördlichen Rand des Geltungsbereiches zur Abgrenzung gegenüber dem vorhandenen Wohnhaus ist eine artenreiche Hecke zu pflanzen.
- (3) Auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Stellen sind heimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Ihre genaue Lage kann um bis zu 10 m verschoben werden. Die Mindestpflanzgröße beträgt: Hochstämme 14-16. Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich nachzupflanzen.

§10

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- (1) Zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarf von 5.604 m² erforderlich bzw. wird entsprechend festgesetzt (gemäß §§ 1, 1a und 9 BauGB i.V.m. §§ 13 - 15 BNatSchG sowie dem Art. 8 des BayNatSchG).

Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im entsprechenden Textteil der Begründung sowie der zugehörige Themenkarte wird verwiesen.

- (2) Dieser erforderliche, naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf von 5.496 m² wird extern auf den Grundstücken mit der Flurstücksnr. 731 (Gmkg. Lachen) erbracht (gemäß Anlage 1 „Konzept zur naturschutzrechtlichen Kompensation Fl.-Nr. 731, Gmkg. Lachen“). Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Hierbei handelt es sich um eine zu extensivierende, südwestexponierte Hangleite, die aktuell beweidet wird.

§11

Schallschutz

- (1) Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente Tag/Nacht	
	L _{EK,tags} dB(A)	L _{EK,nachts} dB(A)
GE 1	61	46
GE 2	60	45

- (2) Die Emissionskontingente LEK geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente L_{EK} beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (z. B. öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen).
- (3) Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel ergebenden Immissionskontingente L_{IK} hat gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, auf Basis der L_{EK} und des Abstandsmaßes unter Ansatz einer Vollkugelausbreitung zu erfolgen.
- (4) Der Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente L_{IK} durch konkrete Vorhaben innerhalb der kontingentierte Fläche ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Plangebiets liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.
- (5) Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 zu erfolgen. Die Einhaltung der L_{IK} (und damit auch der L_{EK}) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel L_r des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem L_{IK} ist ($L_r \leq L_{IK}$).
- (6) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5).
- (7) Sofern schutzbedürftige Aufenthaltsräume sowie Betriebsleiterwohnungen innerhalb der Gewerbegebietsflächen umgesetzt werden, muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert nach TA Lärm von 65 dB(A) am Tage und 50 dB(A) nachts in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm ist. Des Weiteren ist eine Prüfung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm durchzuführen.
- (8) Bei Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden sind die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel nach TA Lärm für betriebsfremde schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 vom Januar 2018 unabhängig von der Lage des Gebäudes von tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) einzuhalten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB überschreiten.

§12

Inkrafttreten

- (1) Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

C) HINWEISE DURCH TEXT

1. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich am äußersten Rand des Trinkwasserschutzgebietes Benningen (Gebietskennzahl 2210802700062) innerhalb der weiteren Schutzzone III b. Das Schutzgebiet ist durch Rechtsverordnung des Landkreises Unterallgäu vom 04.12. 2001 festgesetzt. Die in der dazugehörigen Verordnung getroffenen Verbote oder nur beschränkt zulässigen Handlungen sind entsprechend einzuhalten.

2. Bahngelände

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einhaltung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der OB AG (Eingangsstelle OB Immobilien) vorzulegen.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Können bei einem Kraneinsatz oder Baggereinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der OB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.

3. Immissionsschutz

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

4. Denkmalschutz

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs.1 BayDSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

5. Brandschutz

Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen mindestens eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um:

- Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge und deren Kennzeichnung entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ in Bayern;
- Löschwasser-Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW; in Gewerbegebieten ist eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h), ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.
- Für einzelne Nutzungseinheiten, die laut Berechnung die o. g. benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge auf das jeweilige Objekt bezogen sicherzustellen.
- Auslegung des Hydrantenabstandes nach der „Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr; der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.
- Es wird empfohlen, Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.
- Auf das Merkblatt „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ wird verwiesen.

6. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

7. Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

Von einer Bebaubarkeit des Plangeländes kann ausgegangen werden. Dennoch wird den Bauherren empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen auch hinsichtlich des Grundwassers bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen.

8. Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher im Bereich der Anlageneingrünung / Ortsrandeingrünung auf Privatgrund (bei allen Gehölzpflanzungen ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden):

Bäume 1. Wuchsordnung

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume 2. Wuchsordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Gehölze 3. Wuchsordnung / Sträucher

Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche, Hartriegel	Cornus mas, C. sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum

Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehdorn	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Rosen div. heimische Arten	Rosa spec. (heimische Arten)
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

9. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreise Unterallgäu zu überlassen.

Sämtliche im Plangebiet vorgehaltene Rest- und Biomüllbehälter sowie die Behälter für Altpapier und die Gelben Tonnen sind entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug erreichbaren Erschließungsanlage, d. h. entlang der Bahnhofstraße zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Sperrmüll und Weißmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

10. Insektenfreundliche Beleuchtung

Aufgrund der Nähe zu Lebensräumen von Vögeln und Fledermäusen soll die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden. Es soll insekten- und fledermausfreundliches Licht verwendet werden. Das heißt:

- Außenbeleuchtung auf ein Minimum reduzieren, Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung,
- geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch),
- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
- Leuchten mit geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d.h. Leuchten mit möglichst wenig blauen und ultravioletten Lichtanteilen; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs.
- vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,
- Leuchten / Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden.

Weitere Informationen: <https://www.umweltpakt.bayern.de/natur/fachwissen/174/einsatz-insektenfreundlicher-beleuchtungsanlagen>

11. Vermessungszeichen

Nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) muss jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen (ADBV Memmingen) beantragen.

12. Niederschlagswasserbehandlung

In diesem Zusammenhang wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das Merkblatt DWA-A 102 / BWK-A3 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer“, das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser", das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) sowie die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW).

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Die Einleitung in einen Vorfluter darf grundsätzlich nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist (hiervon wird derzeit ausgegangen). Hierbei sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TREN OG nicht eingehalten werden, sind dem Landratsamt Unterallgäu für die Einleitung des Niederschlagswassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

13. Anschluss an die öffentliche Kanalisation

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

14. Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung). Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

VERFAHRENSVERMERKE

für den **Bebauungsplan** mit der Bezeichnung "**Gewerbegebiet am Bahnhof**" östlich von Goßmannshofen.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Lachen hat in seiner Sitzung am 16.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Bahnhof" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel und im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB), sowie der **TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 16.03.2021 vom __.__.2021 bis __.__.2021 im Gemeindeamt Lachen und im Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Memmingerberg in Memmingerberg vorgehalten.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat mit Sitzung vom 16.03.2021 gebilligte Vorentwurfsplan mit Satzung und Begründung (Stand vom 16.03.2021) auf der gemeindlichen Website (www.Gemeinde-Lachen.de) eingestellt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung wurde mit Bekanntmachung vom __.__.2021 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB) **BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom __.__.2021 vom __.__.2021 bis __.__.2021 im Gemeindeamt Lachen und im Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Memmingerberg in Memmingerberg öffentlich ausgelegt.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat mit Sitzung vom __.__.2021 gebilligte Entwurfsplan mit Satzung und Begründung (Stand vom __.__.2021) auf der gemeindlichen Website (www.Gemeinde-Lachen.de) eingestellt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom __.__.2021 hingewiesen.

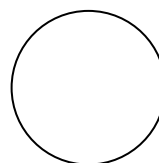
Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Lachen hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2021 den Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Bahnhof" mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" in der Fassung vom __.__.2021, redaktionell ergänzt am __.__.2021, als Satzung beschlossen.

Lachen, den

Gemeinde Lachen



.....

Josef Diebold, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

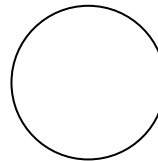
AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass der Bebauungsplan bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Seite 1 bis ___), der Planzeichnung und Begründung, jeweils in der Fassung vom __.__.2021, redaktionell ergänzt am __.__.2021 dem Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2021 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Lachen, den

Gemeinde Lachen



.....

Josef Diebold, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

UNTERRICHTUNG DES LANDRATSAMTES

Da der Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Bahnhof" aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt wurde ist dieser über die Unterrichtung des Landratsamtes Unterallgäu zum erfolgten Satzungsbeschluss sowie die Vorlage der notwendigen Planfassungen hinaus genehmigungsfrei.

RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __.__.2021.

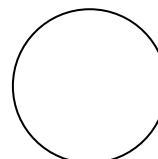
Hinweise:

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Außerdem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Lachen, den

Gemeinde Lachen



.....

Josef Diebold, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Monika Zeiler
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur bdla