

## Gewerbepark AllgäuerLand

# Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“

## Erste, vereinfachte Änderung

18.10.2010

<b>Auftraggeber:</b>	<b>Auftragnehmer:</b>
<b>Zweckverband Allgäuer Land</b>	 <b>Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung</b>
Geschäftsstelle Lechhalde 3 87629 Füssen Tel.:08362-903114, Fax:08362-903208	Bahnhofstraße 20 87700 Memmingen Tel.: 08331-490 40, Fax: 08331-490 420

**Auftraggeber:** Zweckverband Allgäuer Land

Lechhalde 3  
87629 Füssen

Tel.: 08362 / 903114

Fax: 08362 / 903208

Internet: <http://www.zval.de>

**Auftragnehmer  
und Verfasser:**

**LARS**  
consult

**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung**

Bahnhofstraße 20  
87700 Memmingen

Tel.: 08331 / 4904-0

Fax: 08331 / 4904-20

E-mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Internet: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)

---

Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler

**Gegenstand:** Erste, vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“

**Bearbeiter:** Prof. Dr. Dr. Lothar Zettler  
Dipl. Ing. Robert Geiß

**Ort, Datum:** Memmingen, 18.10.2010

## A Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB), jeweils in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat die Verbandsversammlung des Zweckverbands Allgäuer Land die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ - bestehend aus der Ergänzung der Satzung durch Festsetzung einer GFZ von 1,6 in Ziff. 2 und der Ergänzung der Begründung unter Ziff. 4.3.2 beschlossen.

## B Ergänzung der Satzung

In Ziff. 2 der Satzung ist das Maß der baulichen Nutzung bisher mit der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8, der maximalen Dachhöhe (DH) mit 16 m sowie einer Dachneigung (DN) mit max. 30 ° festgesetzt.

Als zusätzlichen Satzungspunkt in Ziff. 2. wird die höchstzulässige Geschossflächenzahl mit GFZ 1,6 festgesetzt. (siehe nachfolgenden Auszug der Ziff. 2 der Satzung).

### 2 Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 GRZ 0,8 Grundflächenzahl 0,8

als Höchstmaß

#### 2.2 GFZ 1,6 Geschoßflächenzahl 1,6

als Höchstmaß

#### 2.3 DH 16 m Dachhöhen (Höhe baulicher Anlagen) in m (Meter über Gelände); hier 16,0m

gemessen am höchsten Punkt eines Gebäudes als Höchstmaß, bezogen auf die mittlere Grundstückshöhe von 788m ü. NN im Bereich der jeweiligen Anlage.

Die Dachhöhe bezieht sich bei Flachdächern auf die Oberkante der Dachhaut. Bei Satteldächern und Pultdächern auf die höchste Stelle des Firstes.

Technische Anlagen (z.B. Schornsteine,) sind bis zu einer maximalen Höhe von 30 m zulässig.

- 2.4 DN Dachneigungen**  
**max 30 °** aller Dachformen dürfen maximal 30 Grad betragen

## C Verfahrensvermerke

- 1.1** Die Verbandsversammlung hat in ihrer Sitzung vom 18.10.2010 die erste, vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde im Amtsblatt des Landkreises Ostallgäu vom 25.11.2010, Nr. 21, bekannt gemacht.

- 1.2** Die erste, vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ wurde mit Ergänzung der Satzung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.12.2010 bis 03.01.2011 öffentlich ausgelegt. Zeitgleich wurden die Stellungnahmen ausgewählter Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf eingeholt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

- 1.3** Die Verbandsversammlung beschloss am 19.01.2011 die erste, vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ in der Fassung vom 18.10.2010 als Satzung.

Füssen, 19.01.2011

Zweckverband Allgäuer Land

---

Iacob

Verbandsvorsitzender

- 1.4** Mit der amtlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 20.01.2011 im Amtsblatt des Landkreises Ostallgäu wird die erste, vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“ rechtskräftig. Der Bebauungsplan wird zu jedermanns Einsicht in der Geschäftsstelle des Zweckverbands bereitgehalten.

## **D Begründung zur ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Allgäuer Land BA I“**

(Ergänzung der bisherigen Begründung in Ziff. 4.3.2)

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Allgäuer Land hatte in ihrer Sitzung am 29.10.2009 den Bebauungsplan "Gewerbepark Allgäuer Land BA I" als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan ist seit dem 26.11.2009 rechtskräftig.

Bislang wurde das Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen über die überbaubare Grundfläche (GRZ) und über die Gebäudehöhe (DH) geregelt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) konnte ursprünglich verzichtet werden, da im Gewerbegebiet nicht selten mit größeren Hallenbauten und übergroßen Geschoßhöhen zu rechnen ist und die Angabe einer GFZ in solchen Fällen eine nur eingeschränkte städtebauliche Regelungsfunktion hat. Da die Bewertung der Ablösebeiträge jedoch auf der Grundlage der GFZ berechnet werden soll, führt die theoretisch mögliche Grundstücksausnutzung zu einer nachteiligen Verkaufspreiskalkulation. Mit der Festlegung der GFZ von 1,6 kann den regelmäßigen Anforderungen an eine adäquate Grundstücksausnutzung in einem Gewerbegebiet entsprochen werden. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung in Gewerbegebieten mit 2,4 erfahrungsgemäß durch Planungen üblicher Art nicht erreicht wird und mit der zusätzlichen Festlegung der GFZ auf max. 1,6 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Gemäß § 13 BauGB kann eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, sofern

- durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das grundsätzliche Planungskonzept und damit die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes bleiben durch diese erste vereinfachte Planänderung unberührt. Insgesamt sind nachteilige Umweltauswirkungen, die über die bisher in diesem Bereich möglichen Umweltauswirkungen hinausgehen, durch diese erste vereinfachte Änderung nicht zu erwarten, so dass die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13

BauGB vorliegen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Anlage:

Bebauungsplanzeichnung mit Stand vom 14.11.2007, zuletzt im Rahmen der vorliegenden ersten, vereinfachten Änderung am 18.10.2010 geändert.