

**Bebauungs- und Grünordnungsplan „Umgehung nördlich der Sudetenstraße“ und 1. Änderung (Teiländerung) des Bauungs- und Grünordnungsplanes „Reifträgerweg“, Plan-Nr. 61.1 im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1788/4 Teil, 1788/5 Teil, 1824/35, 1825, 1826, 1827, 1828/6 Teil, 1829, 1829/2 Teil und 1809/1 zwischen der Sudetenstraße, Reifträgerweg, Gemarkungsgrenze Kaufbeuren und Kreisverkehr B 12 in Kaufbeuren  
Plan-Nr. 61.2**

Die Stadt Kaufbeuren erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, des Art. 4 Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. 2011 S. 82, BayRS 791-1-UG) geändert durch § 2 Abs. 19 des Gesetzes vom 8. April 2013 (GVBl. S. 174), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl. S. 366) und des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 8. April 2013 (GVBl. S. 174) folgende Satzung:

§ 1 Bauungs- und Grünordnungsplan

1. Die zeichnerische Darstellung des Bauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 19.08.2014, die Planzeichenerklärung sowie die nachfolgenden textlichen Festsetzungen bilden Bauungs- und Grünordnungsplan "Umgehung nördlich der Sudetenstraße, Plan-Nr. 61.2 als Satzung.
2. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bauungs- und Grünordnungsplanes, Plan-Nr. 61.2 ist in der Planzeichnung dargestellt.
3. Im Geltungsbereich dieses Bauungs- und Grünordnungsplans Plan-Nr. 61.2 ersetzen dessen Festsetzungen diejenigen des Bauungs- und Grünordnungsplanes "Reifträgerweg", Plan-Nr. 61.1 vom 20.08.1998 sowie des Bauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet nördlich der Sudetenstraße", Plan-Nr. 61 vom 19.01.1995 sowie die 1. Änderung hierzu.  
Die Planzeichnung, die Planzeichenerklärung sowie die textlichen Festsetzungen der von diesem Bauungs- und Grünordnungsplan nicht umfassten Bereiche der rechtsverbindlichen Bauungs- und Grünordnungspläne Plan-Nr. 61 sowie die 1. Änderung hierzu und Plan-Nr. 61.1 bleiben unberührt und sind weiterhin zu beachten.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

1. In dem als Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen (GE-M) festgesetzten Baugebiet sind nur Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.  
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können ausnahmsweise bis zu einem Anteil von max. 10 % der jeweils geplanten Gesamtnutzfläche zugelassen werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnung zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten Gewerbebetrieben führt und die Wohnung in das Betriebsgebäude integriert wird.  
Verkaufsflächen sind im Gewerbegebiet unzulässig.  
Im Gebäude Sudetenstraße 8 sind eine Metzgerei und/oder eine Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von maximal 160 m<sup>2</sup> zulässig.  
Die mit den zulässigen Gewerbebetrieben in direktem Zusammenhang stehenden Ver- und Ankäufe wie z. B. Autohandel sind von dieser Regelung ausdrücklich ausgenommen.
2. In dem als Gewerbegebiete 1 – 3 (GE 1 – 3) festgesetzten Baugebiet sind nur Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.  
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können ausnahmsweise bis zu einem Anteil vom max. 10 % der jeweils geplanten Gesamtnutzfläche zugelassen werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnung zu keiner zusätzlichen Einschränkung der zulässigen Immissionen von benachbarten Gewerbebetrieben führt und die Wohnung in das Betriebsgebäude integriert wird.  
Verkaufsflächen sind unzulässig.
3. Das Sondergebiet (SO) mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Gartencenter“ sind nur folgende Hauptsortimente zulässig:
  - Düngemittel, Pflanzgefäße, Gartenmöbel, Gartenmaschinen und –werkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, u.ä.
- 3.1 Die Verkaufsfläche für das SO Gartencenter beträgt maximal 3.500 m<sup>2</sup>.
- 3.2 Im SO Gartencenter sind folgende zentrenrelevanten Sortimentsgruppen als Hauptsortiment unzulässig:
  - Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren

- Drogerie-, Parfümeriewaren, Kosmetika
- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Artikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Stoffe, sonst. Textilwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Baby- und Kinderausstattung
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- Haushaltswaren, Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Devotionalien
- Nähmaschinen und Zubehör, Kurzwaren
- Elektrowaren, Haushaltsgeräte (weiße Ware), Unterhaltungselektronik (braune Ware)
- Computer und Bürotechnik
- Musikalien, Musikinstrumente, Medien (Tonträger, Bildtonträger)
- Bücher, Büro-, Schulbedarf
- Blumen, Tiernahrung, zoologischer Fachhandel
- Foto, Optik, Schmuck
- Spielwaren
- Fahrräder und Fahrräderzubehör
- Sportartikel, Outdoorartikel
- Waffen, Jagd- und Angelbedarf
- Papier, Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften

3.3 Im SO Gartencenter sind alle nicht zu den Hauptsortimenten zählende Randsortimente bis zu maximal 5 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

#### § 3 Maß der baulichen Nutzung

1. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) bestimmt.  
Im SO Gartencenter sowie in den Gewerbegebiet GE-M und GE 1 – 3 werden die im Plan festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung nicht berücksichtigt.
2. Die im Plan festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe (WHmax) wird vom Höhenfestpunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. Attika gemessen.

#### § 4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

1. Überschreitungen der Baugrenzen für einzelne Gebäudeteile können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch eine bessere Gestaltung der Gebäude ermöglicht und die Planungsziele des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt werden.
2. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Garagen nicht zulässig.
3. Die festgesetzten Baugrenzen haben für unterirdische bauliche Anlagen keine Gültigkeit, wenn diese mit einer Überdeckung von mind. 0,80 m errichtet werden.
4. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1829 ist die Errichtung einer Tankstelle ausnahmsweise zulässig, wenn hierdurch keine unzumutbaren Belästigungen für Wohnnutzungen ausgehen und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
5. In den Baugebieten mit der Bezeichnung "b" (= besondere Bauweise) gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.

#### § 5 Immissionschutz

1. Im gesamten Baugebiet dürfen lärmerzeugende Betriebs- und Produktionsstätten, einschließlich des betriebsbezogenen KFZ-Verkehrs nur errichtet werden, wenn die Beurteilungspegel aller Geräusche die nachfolgenden um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtewerte  
von 44 dB(A) am Tag, sowie  
29 dB(A) nachts im westlich angrenzenden Wohngebiet  
und 59 dB(A) am Tag, sowie  
44 dB(A) nachts im Gewerbegebiet  
nicht überschreiten.
2. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nutzungen, die mit geräuschverursachender Nacharbeit verbunden sind, grundsätzlich unzulässig.

3. Im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 1851 und 1851/3 dürfen Wohnräume nur zur straßenabgewandten Seite hin orientiert werden. Ebenso dürfen Arbeitsräume auf diesem Grundstück nur zur straßenabgewandten Seite belüftet werden.

#### § 6 Müllbehälter

1. Müllbehälter sind so aufzustellen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind.
2. Bei Umpflanzungen der Müllbehälter sind heimische Sträucher (siehe Hinweise durch Text) zu verwenden.
3. Werden die Müllbehälter ummauert, so sind die Mauern mit Kletterpflanzen einzugrünen.

#### § 7 Aufschüttungen, Abgrabungen

Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Der Anschluss an das Nachbargrundstück hat ohne Absätze, Stützmauern oder steile Böschungen zu erfolgen.

#### § 8 Bauliche Gestaltung

Bollenputze und stark strukturierte Putze sind unzulässig

#### § 9 Einfriedungen

1. Im gesamten Gebiet sind als Einfriedungen nur Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
2. Um die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu schützen, ist entlang dieser Flächen ein 2,00 m hoher Zaun herzustellen, welcher mit standortgerechten Laubsträuchern (siehe Hinweise durch Text, Nr. 8) dicht zu hinterpflanzen ist.  
In Abständen von ca. 15 m sind in den Zäunen im Bodenbereich Lücken mit einem Bodenabstand von ca. 10 – 15 cm freizulassen, um für Kleintiere Durchschlupfmöglichkeiten zu gewährleisten.

#### § 10 Grünflächen, Bepflanzungen, Zufahrt

1. Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich nachzupflanzen.
2. Auf jedem Baugrundstück ist ein Anteil von mind. 30 % Grünfläche nachzuweisen. Ist dies bei Ausnutzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl nicht möglich, sind Ausgleichsmaßnahmen wie z. B. Dach- und/oder Fassadenbegrünungen durchzuführen. Begrünte Dach- und Fassadenflächen werden bis zu 40 % auf die zu begrünende Grundstücksfläche angerechnet.
3. Für die entlang der Sudetenstraße festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind Winterlinden (*Tilia cordata* "Greenspire", 1. Wuchsordnung, 3xv STU 18-20 cm, Hochstamm) zu verwenden.
4. Für die Baumpflanzungen entlang der neuen Umgehungsstraße ist der Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*, 1. Wuchsordnung, 3xv STU 18-20 cm, Hochstamm) zu verwenden.
5. Hecken mit Formschnitt sowie die Verwendung nicht standortgerechter Ziergehölze sind innerhalb der privaten Grünflächen unzulässig.
6. Flächen für Zugänge, Zufahrten, Stellplätze usw. sind so zu gestalten, dass eine flächige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers möglich ist.
7. Für jedes Baugrundstück ist nur jeweils eine Zu- und Ausfahrt zu den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig. In begründeten Ausnahmefällen sind weitere Zufahrten möglich, wenn die Verkehrssicherheit dadurch nicht beeinträchtigt wird.

#### § 11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

1. Durch die infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe gegenüber Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Flächenausgleich von 31.433 m<sup>2</sup> nachzuweisen.
2. Die internen Ausgleichsflächen (7.316 m<sup>2</sup>) sind entsprechend folgendem Maßnahmenkonzept und der Themenkarte 3 zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung umzusetzen:
  - 2.1 Auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1825, 1826 1827 und 1828/6 ist nach Rodung des Jungfichtenbestandes unter Erhalt einzelner Jungbäume und Gehölze ein mind. 6-reihiger, arten- und blütenreicher Waldmantel /-saum zu entwickeln.
  - 2.2 Innerhalb der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsfläche ist ein Ersatzlebensraum für die Zaun-eidechse gemäß Themenkarte 3 (im nordwestlichen Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1827) zu schaffen. Hierbei handelt es sich um eine vorgezogene Ausgleichsfläche (CEF-Maßnahmen), welche noch vor Beseitigung des bestehenden Lebensraumes auszuführen ist.
  - 2.3 Die verbleibenden Biotopbereiche auf dem Grundstück Fl.Nr. 1828/6 sind als Buchenwaldbestände weitestgehend zu erhalten, wobei in Richtung der zukünftigen Bebauung eine Auslichtung mit einzelner Baumentnahme und Saumgestaltung erfolgen kann. Zusätzlich ist zur Bundesstraße B12 als Ortsrandeingrünung eine mind. 6 – 8 - reihige freiwachsende Feldhecke bzw. lineares Feldgehölz mit einzelnen strukturbildenden, niederwüchsigen Bäumen zu entwickeln.
  - 2.4 Innerhalb der internen Ausgleichsflächen ist grundstücksangrenzend, in Richtung der Bebauung eine dichte, freiwachsende Feldhecke anzupflanzen. Die Offenbereiche sind humusarm und leicht erhöht gegenüber den Gehölzbereichen zu entwickeln und mit Magerrasen anzusäen, wobei das bestehende Geländeprofil grundsätzlich zu erhalten ist.
  - 2.5 Ein Rückschnitt bzw. ein Auf-den-Stock-setzen dieses Gehölzbestandes ist unzulässig. Kleinflächige pflegende Eingriffe sind davon ausgenommen.
  - 2.6 Als Pflanzraster wird ein Abstand von 1,5 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt.
  - 2.7 Es ist ausschließlich standortheimische Pflanzen, welche der potenziell natürlichen Vegetation oder benachbarten Pflanzengesellschaften entsprechen und autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.
  - 2.8 Einzelbäume in Solitärstellung sowie Baumreihen und Baumgruppen sind als Hochstämme / Stammbusch mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm bzw. 12 - 14 cm und 10 – 12 cm für Obstbäume anzupflanzen.
3. Der gebietsexterne Ausgleichsflächenbedarf von 24.117 m<sup>2</sup> wird auf den Ökokontoflächen Nr. 3 (Fl.Nrn. 89 und 96 Gmkg. Hirschzell), Nr. 7 (Fl.Nr. 3211 Gmkg. Kaufbeuren) und Nr. 9 (Fl.Nrn. 106/1 und 107 Gmkg. Hirschzell) der Stadt Kaufbeuren festgesetzt (vgl. Hinweise durch Text Ziffer 17).
4. Gemäß den Vorgaben der Forstfachbehörde sind durch den mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Waldverlust Ersatzaufforstungen im Verhältnis 1:1 mit einer Fläche von rund 3,5 ha erforderlich. Die Flächen für die Ersatzaufforstungen liegen bereits vor und wurden mit der Forstfachbehörde abgestimmt. Hierbei handelt es sich um folgende Grundstücke: Fl.Nr. Teilfläche 1676 Gmk. Germaringen, Fl.Nrn. 563 und 563/2 Gmk. Jengen, Fl.Nr. 71 Gmk. Mauerstetten, Fl.Nrn. 246/5 und 247 Gmk. Kleinkemnat.
5. Die Herstellung der festgesetzten Ausgleichsflächen (Umsetzung der entsprechend erforderlichen naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption) hat innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfolgen. Sollte die Bebauung des Plangebietes in mehreren zeitlich voneinander getrennten Bauabschnitten durchgeführt werden, kann - abhängig vom jeweils in Anspruch genommenen Flächenanteil des Plangebietes - auch die Herstellung des jeweils erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs anteilig erfolgen. In diesem Fall ist auf Basis der angewendeten Ausgleichsfaktoren jedoch auch jeweils eine eigene qualifizierte flächenbezogene Bedarfsermittlung für den einzelnen Bauabschnitt erforderlich. Die Herstellung des entsprechend anteilig ermittelten Ausgleichsflächenbedarfs hat dabei ebenfalls innerhalb von 2 Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung zu erfolgen.

#### § 12 Werbeanlagen

1. Im Bereich festgesetzter Grünflächen und im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen sind lediglich für verfahrensfreie Werbeanlagen (bis 1,0 m<sup>2</sup>) sowie für Hinweisschilder auf Einfahrtbereiche möglich, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Straßenbildes nicht beeinträchtigt wird.
2. Darüber hinaus sind Fahnenmasten nur bis zu einer Höhe von max. 8,0 m zulässig. Bei Anordnung der Fahnenmasten in einer Reihe sind max. 3 Fahnenmasten zulässig. Die Anzahl der Fahnenmasten wird in Abhängigkeit zur zugehörigen Grundstücksfläche auf 1 Fahnenmast/1800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche beschränkt; je einzelnen Betrieb sind höchstens 6 Fahnenmasten zulässig.
3. Werbeanlagen dürfen einen Anteil von 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.
4. Über das Dach hinausgehende Werbeanlagen sind unzulässig.

#### Hinweise durch Text:

1. Die Ziele und Zwecke des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Umgehung nördlich der Sudetenstraße", Plan-Nr. 61.2 sind in der Begründung vom 19.08.2014 und im Umweltbericht vom 21.07.2014 dargelegt
2. Den Bauanträgen ist nach § 1 Abs. 5 BauVerfV ein Freilächengestaltungsplan beizugeben, der Auskunft über mindestens folgende Punkte zu geben hat:
  - Höhenlage der Gebäude bezogen auf die natürlichen Geländehöhen und Anschluss an die angrenzenden Straßenverkehrsflächen bzw. die benachbarten Grundstücke.
  - Beabsichtigte Erschließung und Anordnung der Stellplätze
  - Vorgesehene Unterbringung der Müllbehälter
  - Standorte und Arten der vorgesehenen Bepflanzung.
3. Für alle innerhalb des GE-M und GE 1 – 3 zur baurechtlichen Prüfung anstehenden Nutzungen oder Nutzungsänderungen ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der höchstzulässigen Geräuschpegel für die Wohnbebauung an der Karlsbader Straße nachweist. Der Nachweis ist jeweils für das nächstgelegene Wohngebäude zu führen. Beim Nachweis des Schallschutzes an Gebäuden ist, sowie erforderlich, einheitlich vom Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 auszugehen. Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen geräuscharmen Betrieb (z. B. Büronutzung) handelt.
4. Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist nach ATV-A138 großflächig über eine belebte Bodenzone auf dem Grundstück in den Untergrund abzuleiten. Bei Stellplatzflächen sind hierfür geeignete sickerfähige Beläge vorzusehen.
5. Im Plangebiet stehen teilweise schlecht bzw. nicht sickerfähige obere Bodenschichten an, die bis in Tiefen von ca. 6 Metern reichen. Dies ist bei der Planung der Sickeranlagen zu berücksichtigen (ggfs. Vorsehen eines zusätzlichen Retentionsraum mit gedrosseltem Abfluss zur Versickerung in den Untergrund). Eine Baugrunduntersuchung im Bereich der privaten Sickeranlagen bis auf eine Tiefe von ca. 7 m unter GOK wird dringend empfohlen.
6. Soweit eine Versickerung nach vorherigem Punkt aufgrund ungeeigneter Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, kann nur in absolut begründeten Ausnahmefällen eine gedrosselte und gegen Rückstau gesicherte Einleitung von Niederschlagswasser in den städt. Mischwasserkanal genehmigt werden. Der Nachweis ist zwingend in Form eines Baugrundgutachtens zu erbringen, das auf einer Aufschlusstiefe von mind. 7,00 m unter GOK basiert. Nach unserer Erfahrung (Herstellung Reifträgerweg) sind ab ca. 6,00m unter GOK sickerfähige Schichten zu erwarten.
7. Die Dimensionierung der Rückhalteeinrichtung sowie der maximal zulässige Drosselabfluss ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen
8. Art. 8 Abs. 1 DSchG:  
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist 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.
9. Art. 8 Abs. 2 DSchG:  
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, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.
10. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche BayernViewer-Denkmal.“
11. Um mögliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG weitestgehend zu vermeiden, ist die Durchführung vor Beginn der Baumaßnahmen erforderlicher Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen nur in den Wintermonaten bzw. ausschließlich in der Zeit von 01. Oktober bis 28. Februar bzw. außerhalb der (gesetzlich festgesetzten) Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten (§ 39 BNatSchG i.V.m. Art. 16 BayNatSchG) zulässig.  
Bei anstehenden Rodungsarbeiten sind Bäume auf potenzielle Fledermausquartiere bzw. Besatz zu kontrollieren.
12. Die Pflanzgrube hat nach den FLL-Richtlinien für Baumpflanzungen zu erfolgen und 1 Jahr Fertigstellungs-, sowie im Anschluss 2 Jahre Entwicklungspflege zu beinhalten.
13. Grenzbäume sind zu vermeiden.
14. Bäume sind mit einem entsprechenden Abstand zu Laternen, Informationstafeln, Verkehrsschilder oder Gebäude zu pflanzen.
15. Angrenzende naturschutzfachlich wertvolle Bereiche, Waldrandbereiche und insbesondere der nicht überplante Restbestand des Biotops 1043-002 (Mesophiler Buchenwald) sind nach Möglichkeit zu erhalten und insbesondere während der Bauphase vor Beeinträchtigungen (z.B. durch einen Holzzaun) zu schützen. Sollten durch das Vorhaben verur-

sachte Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden sein, sind Ersatzmaßnahmen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzusehen.

16. Das interne Ausgleichsflächenkonzept sieht den Umbau des Jungfichtenforstes in einen artenreichen, niederwüchsigen Waldsaum / Waldmantel (auf Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. (1824/35) 1825, 1826 und 1827 Gmkg. Kaufbeuren) vor, der in einen offenen Magerrasenbereich übergeht und zum Baugebiet hin durch eine naturnahe, dichte Gehölz- / Heckenstruktur geschützt wird.  
Dazu ist vorgesehen, durch Einbringen von Sand- u. Kiesaufschüttungen, Lesesteinhaufen und Wurzelstöcken den halbtrockenen Saum am Nordwestrand der Fl.Nr. 1827 (Gmkg. Kaufbeuren) speziell als Lebensraum für Zauneidechsen zu entwickeln. Hierbei handelt es sich um eine vor-gezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme), welche noch vor Beseitigung des bestehen-den Lebensraumes ausgeführt werden muss.  
Auf Teilflächen der Fl.Nr 1828/6, Gmkg. Kaufbeuren ist der Umbau des jungen Fichtenbestandes in einen artenreichen, niederwüchsigen Waldsaum / Waldmantel als Ortsrandeingrünung vorgesehen, der ebenfalls in einen Offenbereich (Magerrasen) übergeht und in Richtung der Bebauung durch eine naturnahe, dichte Gehölz- / Heckenstruktur geschützt wird.
17. Der gebietsextern zu erbringende Ausgleichsflächenbedarf liegt bei 26.117 m<sup>2</sup> und wird vom Ökokonto der Stadt Kaufbeuren ausgebucht.  
Bezüglich der räumlichen Lage der Ökokontoflächen wird auf die beigefügten Lagepläne im Anhang zum Umweltbericht verwiesen.  
Für alle drei Ökokontoflächen besteht das wesentliche Entwicklungsziel in der Förderung der Artenvielfalt innerhalb der Grünlandflächen. Darüber hinaus soll in den Randbereichen der Strukturereichtum - flächenmäßig allerdings untergeordnet - ebenfalls erhöht werden. Insbesondere die Förderung der Artenvielfalt innerhalb der Grünlandflächen kann durch produktionsintegrierte Maßnahmen (Grünlandextensivierung) unter Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung erreicht werden.  
Flächenbezogene Entwicklungsziele:  
Ökokontofläche 3 (Fl.Nrn. 89 und 96 Gmkg. Hirschzell): Extensivierung von Grünland, Strukturanreicherung in den Randbereichen;  
Ökokontofläche 9 (Fl.Nrn. 106/1 und 107 Gmkg. Hirschzell): Extensivierung von Grünland, Waldsaumentwicklung in den Randbereichen;  
Ökokontofläche 7 (Fl.Nr. 3211 Gmkg. Kaufbeuren): Extensivierung von Grünland, Wiederherstellung von Magerrasen;
- 18 Artenliste  
Artenauswahl Bäume 1. / 2. Wuchsordnung 3xv STU 14-16 cm bzw. 12-14 cm für die drei letztgenannten Arten, Hochstamm/Stammbusch (Strukturbildner)
- |               |                     |
|---------------|---------------------|
| Feld-Ahorn    | Acer campestre      |
| Berg-Ahorn    | Acer pseudoplatanus |
| Hänge-Birke   | Betula pendula      |
| Stiel-Eiche   | Quercus robur       |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium        |
| Eberesche     | Sorbus aucuparia    |
| Mehlbeere     | Sorbus aria         |
- Obstbäume STU 10-12 cm Hochstamm
- |           |                  |
|-----------|------------------|
| Wildapfel | Malus sylvestris |
| Wildbirne | Pyrus pyraeaster |
- Artenauswahl Sträucher v Str. 125-150
- |                     |                                     |
|---------------------|-------------------------------------|
| Gemeine Berberitze  | Berberis vulgaris                   |
| Hartriegel          | Cornus sanguinea                    |
| Haselnuß            | Corylus avellana                    |
| Weißdorn            | Crataegus monogyna und C. laevigata |
| Pfaffenhütchen      | Euonymus europaeus                  |
| Liguster            | Ligustrum vulgare                   |
| Heckenkirsche       | Lonicera xylosteum                  |
| Schlehe             | Prunus spinosa                      |
| Kreuzdorn           | Rhamnus catharticus,                |
| Alpen-Johannisbeere | Ribes alpinum,                      |
| Hunds-Rose          | Rosa canina                         |
| Hecht-Rose          | Rosa glauca                         |
| Alpen-Heckenrose    | Rosa pendulina                      |
| Schwarzer Holunder  | Sambucus nigra                      |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana                    |
19. Bei der Straßen- und Wegebeleuchtung sowie auf den Gewerbegrundstücken (insbesondere in Waldrandnähe nördlich und östlich der Umgehungs- bzw. Erschließungsstraße) ist insekten- und fledermausfreundliches Licht (Lichtpunkthöhe und Lichtspektrum mit geringer Anlockungsgefahr für Insekten und Fledermäuse, z.B. LED-Leuchten mit Abschirmung gegen Streulicht) zu verwenden.
20. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Kaufbeuren nach § 12 Abs. 3 Ziff. 2 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG); Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Ostallgäu und der Stadt Kaufbeuren auf. Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 2 a LuftVG genannten Begrenzungen nur mit Zustimmung des Bun-

desamtes für Infra-struktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIADBw) – Militärische Luftfahrtbehörde – genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 2 a LuftVG).

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 2 a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIADBw) – Militärische Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

21. Die Pflanzliste für Baumarten, welche dem Forstvermehrungsgutgesetz seit dem 01.01.2013 unterliegt, ist auf öffentlichen Grün- und Waldflächen nach Möglichkeit zu beachten.