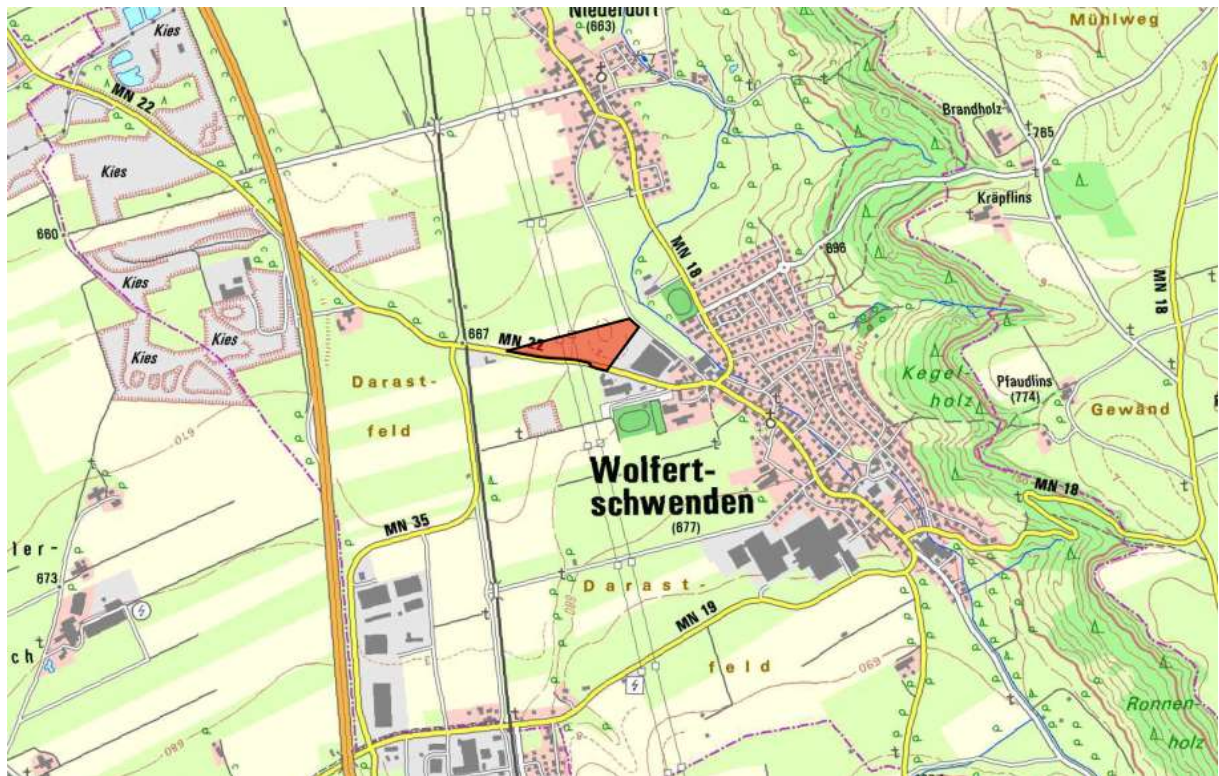


Gemeinde Wolfertschwenden

## Bebauungsplan "Am Bühl II"

Satzung und Begründung



## GEGENSTAND

Bebauungsplan "Am Bühl II"  
Satzung und Begründung

---

## AUFTRAGGEBER

**Gemeinde Wolfertschwenden**  
Rathausplatz 1  
87787 Wolfertschwenden

Telefon: 08334 230  
Telefax: 08334 1398

E-Mail: [rathaus@wolfertschwenden.de](mailto:rathaus@wolfertschwenden.de)  
Web: [www.wolfertschwenden.de](http://www.wolfertschwenden.de)



Vertreten durch: 1. Bürgermeisterin Beate Ullrich

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**  
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**  
Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin  
Anna Walter - M.Sc. Umweltplanung

Memmingen, den 24.02.2022

---

*Simone Knupfer*  
*Dipl. Geographin*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Präambel</b>	<b>5</b>
<b>B</b>	<b>Satzung</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB</b>	<b>7</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung	7
1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
1.3	Bauweise und Baugrenzen	8
1.4	Verkehrsflächen	9
1.5	Grünflächen und Grünordnung	9
1.6	Sonstige Festsetzungen	10
1.7	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO</b>	<b>13</b>
2.1	Dachgestaltung	13
2.2	Sonstige örtliche Bauvorschriften	14
<b>3</b>	<b>Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>15</b>
3.1	Planzeichen	15
3.2	16	
3.3	Sonstige Hinweise durch Text	16
<b>C</b>	<b>Begründung</b>	<b>19</b>
<b>1</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>19</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>20</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	20
2.2	Regionalplan Donau-Iller	22
2.3	Flächennutzungsplan	24
2.4	Bebauungsplan	24
<b>3</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>26</b>
3.1	Lage, Größe, Nutzung und Topographie	26
3.2	Geologie, Grund- und Oberflächenwasser	27
3.3	Altlasten	28
3.4	Bau- und Bodendenkmäler	28
3.5	Erschließung und ÖPNV	28

---

<b>3.6</b>	<b>Immissionen und Emissionen</b>	<b>29</b>
<b>4</b>	<b>Planung und städtebauliche Zielvorstellungen</b>	<b>29</b>
<b>4.1</b>	<b>Städtebauliche Ziele</b>	<b>29</b>
<b>4.2</b>	<b>Ökologische und grünordnerische Ziele</b>	<b>30</b>
<b>5</b>	<b>Festsetzungskonzept</b>	<b>30</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>30</b>
<b>5.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>31</b>
<b>5.3</b>	<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>32</b>
<b>5.4</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>32</b>
<b>5.5</b>	<b>Grünflächen und Grünordnung</b>	<b>33</b>
<b>5.6</b>	<b>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>33</b>
<b>6</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>34</b>
<b>6.1</b>	<b>Dachgestaltung</b>	<b>34</b>
<b>6.2</b>	<b>Sonstige Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>35</b>
<b>7</b>	<b>Umweltprüfung und Umweltbericht</b>	<b>35</b>
<b>8</b>	<b>Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)</b>	<b>36</b>
<b>8.1</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>36</b>
<b>8.2</b>	<b>Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung</b>	<b>36</b>
<b>8.3</b>	<b>Stromversorgung</b>	<b>36</b>
<b>8.4</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>36</b>

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1:	Vogelperspektive (Südseite) der geplanten Erweiterung der Firma Pester Pac Automation GmbH (Quelle: Planungsbüro H. Schmaus)	19
Abbildung 2:	Maßstabsloser Ausschnitt der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Quelle: LEP Bayern)	20
Abbildung 3:	Maßstabsloser Ausschnitt der Raumstrukturkarte des Regionalplans Donau-Iller (Quelle: Regionalplan Donau-Iller)	22
Abbildung 4:	Maßstabsloser Auszug aus dem derzeit in einem Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolfertschwenden	24
Abbildung 5:	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Am Bühl“	25
Abbildung 6:	Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bühl II“ mit Überlagerungsbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Bühl“	25
Abbildung 7:	Luftbild vom Firmengelände der Pester Pac Automation GmbH (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, EuroGeographics; ohne Maßstab)	26

## A PRÄAMBEL

Nach § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Gemeinderat der Gemeinde Wolfertschwenden den Bebauungsplan „Am Bühl II“ in öffentlicher Sitzung am 24.02.2022 als Satzung beschlossen.

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Am Bühl II“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst einen Teil des Fl.-Nr. 157/3 und die Fl.-Nr. 157/13 und 157/12 der Gemarkung Wolfertschwenden und hat eine Größe von ca. 3,7 ha.

### Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 24.02.2022.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 24.02.2022.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

---

### Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Am Bühl II“ bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 36), und der Zeichnung in der Fassung vom 24.02.2022 dem Gemeinderatsbeschluss vom 24.02.2022) zu Grunde lag und diesem entspricht.

Wolfertschwenden, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Fr. 1. Bürgermeisterin Beate Ullrich

### In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Am Bühl II“ der Gemeinde Wolfertschwenden tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Wolfertschwenden, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Fr. 1. Bürgermeisterin Beate Ullrich

## B SATZUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Bühl II“

### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung



**Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.



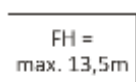
**Private Verkehrsfläche: Zweckbestimmung Stellplatz**

innerhalb der gekennzeichneten Teilfläche ist ausnahmslos die Errichtung von die dem Gewerbegebiet zugeordneten Stellplätzen zulässig (Zweckbestimmung)

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung



**Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ),  
hier: max. 0,8**



**Maximal zulässige Firsthöhe für Hauptgebäude (FH),  
hier: max. 13.50 m**

Maximal zulässige Firsthöhe in Meter gemessen ab Fertigfußbodenoberkante (FOK) bis zum höchsten Punkt des Daches bzw. der Oberkante Attika.

FOK =  
672,5m ü. NHN

#### Maximal zulässige Fertigfußbodenoberkante (FOK)

Maximal zulässige Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses von Gebäuden und baulichen Anlagen in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).

Die Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses von Gebäuden und baulichen Anlagen darf maximal auf einer Höhe von 672,50m ü. NHN liegen. Maximale Abweichungen von 0,10m sind zulässig.

### 1.3 Bauweise und Baugrenzen

a

#### Abweichende Bauweise (a)

In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50m Länge zulässig sind.

Für die Ermittlung der Abstandsflächen ist Art. 6 Abs. 7 BayBO anzuwenden. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt  $0,2H$ , mindestens 3,00m.



#### Baugrenze

Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist gemäß § 23 Abs. 3 S. 2 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß mit untergeordneten Bauteilen gemäß Art. 6 Abs. 8 BayBO zulässig.

St

#### Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (ST)

Oberirdische Stellplätze sind gemäß Planzeichnung innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baugrenze zulässig.

TG

#### Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Innerhalb der Umgrenzung ist die Errichtung von Tiefgaragen inkl. einer Zufahrt zulässig

#### Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.

Die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen (Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser) sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.



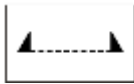
## 1.4 Verkehrsflächen



### Öffentliche Straßenverkehrsfläche



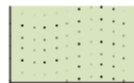
### Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Gehweg (G) bzw. Radweg (R)



### Bereich für Ein- und Ausfahrt

Die Anlage von Ein- und Ausfahrten an die Kreisstraße MN 22 ist nur im gekennzeichneten Bereich zulässig (geringfügige Verschiebung zulässig).

## 1.5 Grünflächen und Grünordnung



### Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün

Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Randflächen (z. B. Rasen, Schotterrassen, Rasenpflaster etc.).



### Private Grünfläche

Ausführung als Rasen bzw. mit Vegetationsdecke. Die Versickerung ist in diesen Bereichen zulässig



### Anpflanzen von Bäumen, Lage variabel

Es sind vorrangig heimische Gehölze gemäß empfohlener Pflanzliste zu verwenden.

Empfohlener Standort. Die genaue Lage der Anpflanzung auf den privaten Grundstücken sowie im öffentlichen Straßenraum ist variabel.



### Zu Pflanzendes Gehölz/Hecke:

Empfohlener Standort, die genaue Lage ist variabel. Es sind heimische Gehölze gemäß Pflanzempfehlung zu verwenden



### Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung

Herstellung einer durchgängigen 3 m breiten Ortsrandeingrünung mit Feldhecken und Einzelbaumpflanzung gemäß Pflanzliste. Geländemodellierungen zur Ableitung / Rückhaltung von Niederschlagswasser sind zulässig

<b>Pflanzgebot bebaute Grundstücke</b>	<p>Ergänzend zur Ortsrandeingrünung ist auf den bebaubaren Privatgrundstücken mindestens 1 Baum I. bzw. II. Ordnung pro 2.000 m<sup>2</sup> nachzuweisen (Erhalt Bestandsbaum bzw. Neupflanzung).</p> <p>Lagerplätze sind mit freiwachsenden Hecken, bestehend aus Sträuchern der in der Pflanzenauswahl angegebenen Artenliste dicht einzupflanzen</p>
<b>Pflanzgebot Stellplatzflächen</b>	<p>Auf zusammenhängenden Stellplatzflächen ist pro 15 Stellplätze mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.</p>
<b>Stellplätze</b>	<p>Die Versiegelung ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Sämtliche Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu erstellen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Drainpflaster, Betonpflaster mit Rasenfuge etc.).</p> <p>Innere Erschließungswege/Fahrgassen im Bereich des geplanten Parkplatzes sind auch in befestigter, wasserundurchlässiger Ausführung zulässig, sofern gewährleistet ist, dass der Wasserrückhalt auf dem eigenen Grundstück erfolgt.</p>

## 1.6 Sonstige Festsetzungen



### Überlagerungsbereich Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Bühl" (siehe separater Planausschnitt)

Alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Bühl“ werden im gekennzeichneten Bereich durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes „Am Bühl II“ ersetzt.



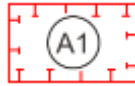
### Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen („Nutzungskordel“)



### Mit Leitungsrecht (LR) zu belastende Fläche

Freifläche beidseitig der hier verlaufenden Wasserleitung die offen gehalten werden muss. Gehölze/Baumpflanzungen, Überbauungen jeglicher Art sowie die Errichtung von Dauerstellplätzen und Lagerflächen für schwer transportierbare Materialien sind nicht zulässig. Beidseitig der Leitung wird ein Schutzstreifen von mind. 2,0 m Breite festgesetzt.

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



### Abgrenzung Ausgleichsfläche hier A1

Zum ökologischen Ausgleich der Eingriffsfolgen durch die Bauleitplanung werden insgesamt 16.119 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Zur ökologischen Aufwertung der Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

#### **Ausgleichsfläche 1 (innerhalb des Geltungsbereichs):**

**Flurnummer:** 157/12 (Teilfläche, Gemeinde Wolfertschwenden)

**Größe:** 5.153 m<sup>2</sup>

**Bestand:** Intensivacker

**Ziel:** Entwicklung einer Streuobstwiese mit extensivem Grünland

#### **Maßnahmen und Pflege:**

Entwicklung von extensivem Grünland:

- Initiierung der Extensivwiese durch eine geeignete Neuansaat
- Mahdgutübertragung aus geeigneten Spenderflächen der näheren Umgebung der Fläche (Sollte nicht ausreichend Saatgut aus Flächen der Umgebung (Heudruschsaat) in entsprechender Menge oder Qualität gewonnen werden können, kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auch eine entsprechenden autochthonen Regio-Saatgutmischung verwendet werden). Saatgutmischungen müssen hierbei mit der Positivliste für das UG 17 abgeglichen werden. Abweichungen erfordern eine Ausnahmegegenehmigung durch die höhere Naturschutzbehörde.
- Neuansaat der Fläche und Ansaat im Herbst (Ende August bis Anfang September)
- Anwalzen des Saatguts nach der Saat, um den benötigten Bodenschluss zu erzielen
- 1- bis 2-malige Mahd der Fläche pro Jahr, je nach tatsächlicher Aufwuchsmenge (1. Mahd: Mitte Juli, 2. Mahd: (Spät-)Herbst) und Abtransport des Mähguts (In den ersten fünf Jahren ist zur Aushagerung der Fläche nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde noch eine häufigere Mahd zulässig (bis zu maximal 4 Schnitte pro Jahr, je nach Aufwuchsmenge)
- Mahd ist nach Möglichkeit zeitlich und räumlich versetzt durchzuführen um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen
- Einsatz von Dünger und Pestiziden ist grundsätzlich nicht erlaubt
- Völlige Bewirtschaftungsrufe bis mindestens 15. Juni

- Bei Bedarf könnte die Fläche auch beweidet werden (Viehbesatz bzw. die Anzahl an Tieren (Großvieheinheiten) ist mit der UNB Unterallgäu abzustimmen)

Pflanzung von Obstbäumen:

- Pflanzung von 50 standortgerechten, alten Obstbäumen (Hochstamm) in zwei Reihen mit einem gleichmäßigen Pflanzabstand (Raster) von rund 10m x 10m (Auf ausreichend große Pflanzlöcher und eine Sicherung der Bäume mit Pflanzpflöcken ist zu achten)
- Verwendung von alten, lokalen Sorten bei der Pflanzung von Obstbäumen gemäß der Pflanzliste im Bebauungsplan (Die genaue Sortenauswahl ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten und in der Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985 aufgeführt sind.)
- Regelmäßiger, fachgerechter Pflege- und Erziehungsschnitt der Obstbäume (mindestens die ersten 10 Jahre) mit anschließender Unterhaltungspflege

**Ausgleichsfläche 2 (extern):**

**Flurnummer:** 129/3 und 130/2 (Gemarkung Ollarzried)

**Größe:** 17.365 m<sup>2</sup>

**Ziel:** Umbau des Hybrid-Pappel-Bestands in einen Auen-Mischwald

Für den ökologischen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden dem gegenständlichen Bebauungsplan „Am Bühl II“ Ausgleichsmaßnahmen auf fremdem Gemeindegrund zugewiesen.

Die Maßnahmen auf den hierfür vorgesehenen Flächen können nicht festgesetzt werden, da sich die Ausgleichsfläche außerhalb des eigenen Gemeindegebietes befindet. Folglich werden diese im Rahmen sonstiger geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt und gem. § 9 Abs. 1a BauGB Satz 2 dem Bebauungsplan zugeordnet: 129/3 und 130/2 Markt Ottobeuren, Gemarkung Ollarzried. Die Zuordnung ist vertraglich zu gewährleisten.

**Maßnahmen und Pflege:**

Der verbleibende Ausgleich von 10.966 m<sup>2</sup> wird über die Ausgleichsfläche/ das Entwicklungskonzept für die Flur-Nr. 129/3 und 130/2 erbracht. Ziel der Maßnahmen ist der Umbau eines Hybrid-Pappel-Bestands entlang der Schwelk in einen standortgerechten Auen-Mischwald.

Gemäß des Entwicklungskonzepts soll der vorkommende Hybrid-Pappel-Bestand in zwei Schritten in einen Auen-Mischwald umgewandelt

werden. Der erste Abschnitt des Waldumbaus läuft bereits, der zweite Abschnitt soll in ca. 10 Jahren erfolgen, da aus ökologischer und waldbaulicher Sicht eine komplette Abholzung am Stück nicht sinnvoll ist. Eine Teilfläche des Pappelbestandes ist bereits gerodet und die Neupflanzung des Auwaldes erfolgt derzeit. Darüber hinaus wurden auf der Fläche zwei Biotopteiche angelegt, sowie der verrohrte Bachlauf auf dem Fl.-Nr. 130/2 freigelegt und ein abgeflachtes Ufer gestaltet. Die Gestaltung der Biotopweiher und die Bachrenaturierung sind abgeschlossen und bereits von der zuständigen UNB abgenommen.



**Entwicklung einer Streuobstwiese;  
Pflanzraster 10 m**



**Extensivierung von Grünlandflächen**

## 2 Örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

### 2.1 Dachgestaltung

FD/PD

**Zulässige Dachform des Hauptgebäudes,  
hier: Flachdach (FD), Pultdach (PD)**

Es sind folgende Dachformen für Hauptgebäude zulässig: Flachdach (FD), flach geneigtes Pultdach (PD)

DN=  
0-5°

**Zulässige Dachneigung des Hauptgebäudes:  
0 bis 5 Grad**

#### **Bedachung**

Die Bedachung ist in gedeckten, nicht glänzenden Farbtönen auszuführen. Zulässig sind nichtreflektierende Dachmaterialien mit abtragsfreier Schutzschicht sowie Metalleindeckungen, bekieste Dächer, Glasdächer und Dachbegrünungen.

Flachdächer sind in den Bereichen, welche nicht für (solar)technische Anlagen und als Glasdächer vorgesehen sind, extensiv zu begrünen.

#### **Dachaufbauten**

Technische Dachaufbauten und Oberlichter dürfen die zugelassene Firsthöhe um max. 3,00m überschreiten.

#### **Solartechnische Anlagen**

Solartechnische Anlagen sind auf Dachflächen zulässig. Diese sind mit möglichst geringer Blendwirkung zu errichten. Aufständereien sind

zulässig, sofern dadurch keine Blendwirkungen auf die Kreisstraße bzw. umliegende Nutzungen ausgehen. Die Ausführung soll möglichst in geschlossener, harmonischer und symmetrischer Anordnung erfolgen.

## 2.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Gelände-<br/>modellierungen</b> | <p>Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe des Fertigfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen in dem erforderlichen Maß zulässig. Abgrabungen zum Zweck der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens bzw. zur gesteuerten Ableitung von Hangwasser sind ebenfalls zulässig. Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.</p> <p>Auffüllungen und Anböschungen sind mit dem im Zuge der Baumaßnahme anfallendem Aushub umzusetzen.</p>                         |
| <b>Boden-<br/>versiegelung</b>     | <p>Bodenversiegelungen im Bereich von Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Außenbereichen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.</p> <p>Stellplätze sind daher nur in einer Ausführung als Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Drainpflaster oder Betonpflaster mit Rasenfuge zulässig.</p>  |
| <b>Einfriedungen</b>               | <p>Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig. Sie sind mit grobmaschigen, für Kleintiere durchlässigen Zaunanlagen oder als heimische Schnitthecke (z.B. Hainbuche) zulässig. Auf Unterkriechschutzmaßnahmen (Streifenfundamente, o.ä.) ist zu verzichten.</p>  |
| <b>Werbeanlagen</b>                | <p>Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante sein.</p> <p>Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht höher als 8 m sein. Im Bereich der Anbauverbotszone ist die Errichtung von Werbeanlagen nur nach Abstimmung mit dem Straßenbauamt zulässig.</p> <p>Unzulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika</li><li>• Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben.</li><li>• Fremdwerbungen</li></ul> |

### 3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

#### 3.1 Planzeichen



**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Bühl“**

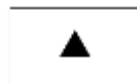


**Bauverbotszone, 15m**

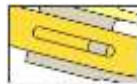
Entlang der Bauverbotszone ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig bzw. nur in Abstimmung mit dem Straßenbauamt zulässig



**Stellplätze, geplant**



**Zufahrt TG, geplant**



**Fahrbahnteiler, geplant**



**Flurgrenze Bestand**



**Flurnummer, Bestand**



**Bestandsgebäude**



**Sichtfelder**

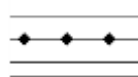
In den Überflutungsflächen sind Sichthindernisse höher 80 cm (ab Straßenoberkante) unzulässig



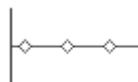
**Wasserleitung, Bestand**



**Kabel sonstiges, Bestand**



**Elektroleitung Bestand, mit Schutzstreifen**  
(220 kV – 30m / 380 kV 33 m)



**Elektroleitung, unterirdisch, Bestand**



**Schmutzwasserkanal, Bestand**

### 3.2 Sonstige Hinweise durch Text

#### **Pflanzliste (Empfehlung)**

Bei der Bepflanzung der privaten Grünflächen sollten nach Möglichkeit heimische Arten verwendet werden, wie z.B.:

#### **Bäume I. Ordnung:**

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

#### **Bäume II. Ordnung:**

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria

#### **Obstbaumhochstämme:**

Im Raum typ. Kern- und Steinobstarten

#### **Großsträucher und Sträucher:**

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551) als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten.

#### **Artenschutz**

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44



BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung.

In jedem Falle dürfen Gehölzschnittmaßnahmen und -rodungen nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 29. Februar stattfinden (Einhaltung der allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. gemäß § 39 BNatSchG).

Auch bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG sowie die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG zu beachten (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).

Weidenröschenbestände sind vorsorglich zu entfernen, um spontane Besiedelung durch den sehr variablen Nachtkerzenschwärmer und damit das Risiko des Tötungsverbots zu vermeiden.

**Archäologische  
Funde**

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG zu beachten.

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

**Versickerung von  
Niederschlags-  
wasser**

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser gelten die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiVO) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist demnach flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzu-leiten. Sofern die Anforderungen der NWFreiVO nicht eingehalten werden können, ist für die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Im Übrigen sind auch die fachlichen Anforderungen des Arbeitsblatts DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu berücksichtigen.

**Plangenaugigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer amtlichen digitalen Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult aus Memmingen keine Gewähr übernommen werden.



## C BEGRÜNDUNG

### 1 Planungsanlass

Die Pester Pac Automation GmbH beabsichtigt den Neubau einer Montagehalle sowie von Verwaltungs- und Bürogebäuden auf ihrem Betriebsgelände in der Hauptstraße 50 in Wolfertschwenden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Brühl II“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und der damit verbundenen Ausweisung eines Gewerbegebiets soll der notwendigen Firmenerweiterung und der potenziellen Schaffung von Arbeitsplätzen nachgekommen werden sowie der örtliche Standort des Betriebs gesichert werden. Mit der Planaufstellung werden im Plangebiet und auf dem Firmengelände die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebs im Sinne eines Gewerbegebiets geschaffen. Ergänzend sollen im Zuge der Bebauungsplanänderung die Rahmenbedingungen für den Radwegeausbau (Richtung Wertstoffhof) geschaffen werden.



Abbildung 1: Vogelperspektive (Südseite) der geplanten Erweiterung der Firma Pester Pac Automation GmbH (Quelle: Planungsbüro H. Schmaus)

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird weiterhin eine Bushaltestelle beidseitig der Hauptstraße (Kreisstraße MN22) etabliert, die das Gewerbegebiet künftig an das bestehende ÖPNV-Netz anbinden soll.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)



Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern liegt Wolfertschwenden landesplanerisch im „ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“. Im Osten, Süden und Westen angrenzend folgt der „allgemein ländliche Raum“. Ca. 13km nordwestlich entfernt, liegt das Oberzentrum Memmingen.

Abbildung 2: Maßstabsloser Ausschnitt der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Quelle: LEP Bayern)

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm für allgemeine ländliche Räume in Verbindung mit der vorliegenden Planung:

#### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

- (Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*
- (G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden.*

#### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

- (Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

#### 1.4.1 Hohe Standortqualität

- (G) *Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und*

---

*wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.*

#### 2.2.6 Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen

- (G) *Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass*
- *Sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können und*
  - *sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.*
- (G) *Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs sollen in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.*

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

#### 4.1.1 Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur

- (G) *Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus- Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.*

#### 4.1.3 Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrserschließung

- (G) *Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.*

#### 5.1 Wirtschaftsstruktur

- (G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

#### 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

- (G) *Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.*

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans um die Ausweisung eines Gewerbegebiets zur Erweiterung der ortsansässigen Firma mit direkter Anbindung an das bestehende Firmengelände und Eingliederung in die bestehende Gewerbestruktur handelt, sind die Flächen als besonders geeignet zu betrachten. Die Planung ist in der Lage die aufgeführten Ziele des Landesentwicklungsprogramms

zu erfüllen und steht grundsätzlich in keinem Widerspruch mit den oben genannten Zielen des Landesentwicklungsprogramms, sondern entspricht vielmehr den genannten Grundsätzen.

## 2.2 Regionalplan Donau-Iller



Abbildung 3: Maßstabsloser Ausschnitt der Raumstrukturkarte des Regionalplans Donau-Iller (Quelle: Regionalplan Donau-Iller)

Im Regionalplan Donau-Iller wird Wölfertschwenden ebenso dem „ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“ zugeordnet.

Wölfertschwenden wird dabei als Siedlungsbereich ausgewiesen: „Die Siedlungstätigkeit in der Region soll sich vorrangig in [...] den Siedlungsbereichen konzentrieren. In denjenigen Gemeinden, die als Siedlungsbereiche festgelegt sind, sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass sich die Siedlungsentwicklung verstärkt vollziehen kann.“

Folgende Ziele, Grundsätze, Vorschläge und nachrichtliche Übernahmen des Regionalplans begründen die geplante Entwicklung:

### A II 1.3 Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen Memmingen

- N (1) *Der ländliche Raum mit Verdichtungsansätzen soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann und er als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördert.*
- N (2) *Die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Ausbau und der Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs sollen in enger interkommunaler Abstimmung erfolgen.*
- G (1) *Der ländliche Raum mit Verdichtungsansätzen Memmingen soll durch Verbesserung der Standortvoraussetzungen für vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze gestärkt werden, um das Oberzentrum Memmingen zu stärken und die Entwicklung des umgebenden ländlichen Raums zu fördern.*

---

B I 1 Naturschutz und Landschaftspflege

- G (2) *Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.*

B I 3 Bodenerhaltung

- G (1) *Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden.*

B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

- G (5) *Bei der Planung neuer [...] Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten, Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.*
- Z (7) *Eine klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen ist anzustreben. Die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete sind durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.*

B III 2 Siedlungsbereiche

- G (3) *Die als Siedlungsbereiche festgelegten Gemeinden sollen im Rahmen ihrer Bauleitplanung Bauflächen für Wohnen und Gewerbe so steuern, dass dies zur Auslastung der Infrastruktur beiträgt.*

B V 1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

- G (1) *Der öffentliche Personennahverkehr soll in der gesamten Region so verbessert und ausgebaut werden, dass er eine geeignete Alternative zum Individualverkehr darstellen kann. Für einen leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr soll eine entsprechende Infrastruktur bereitgestellt werden.*

B V 1.5 Radverkehr

- G (1) *Das Radwegenetz und die begleitende Radverkehrsinfrastruktur sollen erhalten sowie bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.*

B V 2.2 Solarenergie

- G (1) *Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sollen vorrangig auf oder an baulichen Anlagen errichtet werden.*

Die raumordnerischen Ziele, Grundsätze und Vorschläge des Regionalplans Donau-Iller werden mit der vorliegenden Planaufstellung berücksichtigt.



## 2.3 Flächennutzungsplan

Der Gemeinderat von Wolfertschwenden hat am 30.07.2020 beschlossen, den mit Bescheid des Landratsamtes Unterallgäu vom 02.04.2020 genehmigten Flächennutzungs- und Landschaftsplan in der Fassung vom 16.02.2020 zu ändern. Am westlichen Ortsrand von Wolfertschwenden nördlich der Kreisstraße MN22 (Hauptstraße) wird entsprechend den Planungszielen des vorliegenden Bebauungsplans „Am Bühl II“ eine gewerbliche Baufläche (Parkplatz im Bereich der Hochspannungsleitung) mit anschließender Ausgleichs- und Ersatzfläche neu dargestellt.

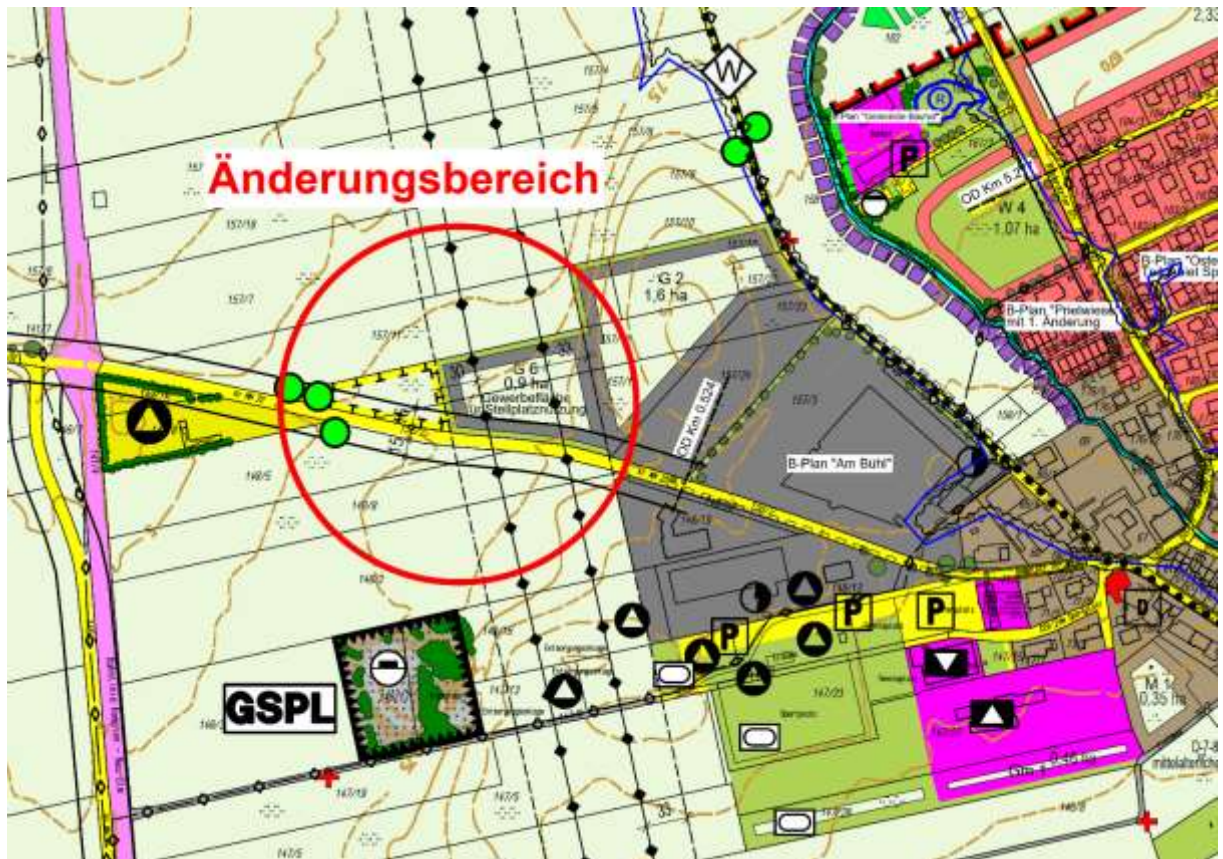


Abbildung 4: Maßstabsloser Auszug aus dem derzeit in einem Änderungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolfertschwenden

Die im vorliegenden Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Am Bühl II“ getroffenen Festsetzungen stimmen somit mit den Inhalten des Flächennutzungsplans überein. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB ist damit erfüllt. Der gegenständliche Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## 2.4 Bebauungsplan

Im Bereich der bestehenden Gewerbebauten der Firma Pester Pac Automation GmbH besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Am Bühl“. Die geplante Erweiterung des Firmengeländes erstreckt sich westlich dieses Plangebiets. Um die baurechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, wird der Bestandsbebauungsplan mit der gegenständlichen Planung „Am Bühl II“ erweitert.





Abbildung 5: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Am Bühl“



Abbildung 6: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bühl II“ mit Überlagerungsbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Bühl“

Im Überlagerungs-  
bereich werden die  
Festsetzungen des  
Bebauungsplans  
„Am Bühl“ durch  
die Festsetzungen  
des vorliegenden  
Bebauungsplans  
„Am Bühl II“ voll-  
ständig ersetzt.

### 3 Plangebiet

#### 3.1 Lage, Größe, Nutzung und Topographie

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Am Bühl II“ liegt am westlichen Ortsrand von Wolfertschwenden nördlich der Kreisstraße MN22 (Hauptstraße) und befindet sich an der Hauptstraße 50 in Wolfertschwenden, auf dem Betriebsgelände der Pester Pac Automation GmbH. Der Geltungsbereich umfasst einen Teil des Fl.-Nr. 157/3 und die Fl.-Nr. 157/13 und 157/12 und hat eine Größe von ca. 3,7 ha. Im Osten schließt das Plangebiet an das Firmengelände der Pester Pac Automation GmbH an. Im Süden, Westen und Norden wird das Gebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.



Abbildung 7: Luftbild vom Firmengelände der Pester Pac Automation GmbH (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, EuroGeographics; ohne Maßstab)

Das Plangebiet wird derzeit im Osten von dem Betriebsparkplatz eingenommen, während sich im westlichen Teil eine Ackerfläche befindet. Der westliche Teil des Geltungsbereichs wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Südlich des Parkplatzes befindet sich eine extensiv genutzte Grünfläche mit jungen Obstbäumen als Ausgleichsfläche. Der bestehende Parkplatz ist durch eine südostexponierte Böschung von den angrenzenden Landwirtschaftsflächen abgetrennt. Zum Parkplatz hin ist der Bereich geschottert. Mittig über das Plangebiet laufen parallel zwei Hochspannungstrassen in Nord-Süd-Richtung.

Entsprechend seiner Nutzung zeigt das Gelände im Bereich des Parkplatzes einen ebenen Verlauf, wobei der Parkplatz an der Westseite in das hügelige Gelände einschneidet. Dadurch ergibt sich am Westrand des Parkplatzes ein geböschter Geländesprung um rund 3,00m. Von dort an fällt die Geländeoberkante in Richtung Nordwesten ab. Diese Böschung stellt eine Hangkante zur höher gelegenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche dar. Im Zuge der Bebauung wird diese Hangkante abgetragen, sodass die neuen Gebäude auf derselben Höhe liegen, wie die Bestandsgebäude. Dadurch

wird die Böschung/Hangkante Richtung Nordwesten verlegt und die Planung somit in das Gelände eingelassen.

## 3.2 Geologie, Grund- und Oberflächenwasser

### Geologie

Für das Plangebiet liegt ein geotechnischer Bericht der BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vor (Stand: 03.09.2020). Laut Bericht befindet sich das Gebiet aus geologischer Sicht „in der weitläufigen Molasselandschaft des Voralpenlandes. Der Untergrund wird im Baufeld von einem Tertiärrücken aufgebaut, der sich aus bindigen und feinsandigen Molassesedimenten zusammensetzt, die z. T. fest zu Sandsteinen verbacken sind. Die Flanken des Tertiärhügels werden von Kiesböden überlagert, die durch die umströmenden Schmelzwässer würmeiszeitlicher Gletscher transportiert und abgelagert wurden. Nach ihrer Sedimentation waren die Böden intensiven Verwitterungsprozessen ausgesetzt, so dass sich an der Schichtoberkante ein Verwitterungshorizont ausbildete. Im Bereich der bestehenden Parkplatzfläche wird die natürliche Schichtenabfolge von anthropogenen Auffüllungen abgeschlossen, während im übrigen Teil entsprechend der vorangegangenen Nutzung eine Ackerkrume ansteht“ (Geotechnischer Bericht, BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vor, Stand: 03.09.2020, Seite: 5).

### Baugrundkriterien

„Das Baufeld wird derzeit von einer Parkplatzfläche, sowie von Acker- und Grünflächen eingenommen. Demensprechend stehen mit der Geländeoberkante zum einen Auffüllungen und zum anderen eine geringmächtige Mutterbodenauflage bzw. eine Ackerkrume an. Da diese Böden vollständig in den Aushubbereich des geplanten Untergeschosses fallen, sind sie für die Bauwerksgründung nicht relevant.

Darunter folgt ein Verwitterungshorizont, der ebenfalls größtenteils in den Aushubbereich des Untergeschosses fällt. Bereichsweise können jedoch noch Restmächtigkeiten der dunkelbraun bis braun gefärbten Schluffe anstehen, die aufgrund ihrer weichen Konsistenz nur über eine geringe Tragfähigkeit verfügen.

Im gründungsrelevanten Bereich, unterhalb des Verwitterungshorizontes, ab einer Tiefe zwischen 1,00m und 3,50m unter der Geländeoberkante, stehen grau gefärbte Schmelzwasserkiese an, die einen mitteldichten Lagerungszustand aufweisen und damit als tragfähig angesehen werden können.

Das Projektareal liegt an einem Tertiärrücken durch den die Schmelzwasserkiese im Mittelteil der bestehenden Parkplatzfläche vollständig auskeilen, da die Sedimente der Oberen Süßwassermolasse bis auf 2,00 m u. GOK ansteigen. Insgesamt liegt die Schichtoberkante der Molasseböden, die ansonsten unterhalb der Schmelzwasserkiese anstehen, zwischen 2,40m und 10,0m u. GOK. Bei den Molassesedimenten handelt es sich um schluffige Feinsande sowie um feinsandige Schluffböden, die einen mitteldichten bis (sehr) dichten Lagerungszustand bzw. eine steife bis halbfeste Konsistenz aufweisen. Lokal können immer wieder Linsen von fest verbackenem Sandstein in den Tertiärböden auftreten.

Damit bilden auch die Sedimente der Oberen Süßwassermolasse einen tragfähigen Baugrund. Aufgrund der variierenden Tiefenlage der Molasseböden, durch welche die überlagernden Schmelzwasserkiese stellenweise vollständig fehlen, ergeben sich für den geplanten Neubau zwei unterschiedliche Gründungssubstrate“ (Geotechnischer Bericht, BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH vor, Stand: 03.09.2020, Seite: 17).

Grundbautechnische Empfehlungen und baubegleitende Maßnahmen (z. B. Gründungsempfehlung, Baugrube, Trockenhaltung von Bauwerken) sind dem geotechnischen Bericht zu entnehmen.

### **Grund- und Oberflächenwasser**

Das Plangebiet befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet, in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet für die Wasserversorgung und in keinem Überschwemmungsgebiet. Natürliche Oberflächengewässer liegen nicht vor. Der Planbereich grenzt unmittelbar an einen wassersensiblen Bereich.

Anfallendes Niederschlagswasser ist flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern.

### **3.3 Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weitere Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt, Landratsamt) durchzuführen.

### **3.4 Bau- und Bodendenkmäler**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Boden- noch Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzes bekannt. In der Satzung wird unter den Hinweisen auf den Umgang mit archäologischen Funden hingewiesen. Sollten bei Bauarbeiten entsprechende Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler vorliegen, so sind die einschlägigen Vorschriften hinsichtlich des Denkmalschutzes anzuwenden.

### **3.5 Erschließung und ÖPNV**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bereits bestehende Erschließung des Firmengeländes, während der neue Parkplatz über die bestehende Hauptstraße erschlossen wird. Wolfertschwenden verfügt über eine Anschlussstelle (131) an die A7, die über die Kreisstraße MN19 (Äußere Bahnhofstraße) in wenigen Autominuten erreichbar ist. Außerdem befindet sich der Bahnhof Bad Grönenbach ebenfalls nur wenige Autominuten entfernt im Bereich der Anschlussstelle zur Autobahn A7.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird außerdem eine beidseitige Bushaltestelle an der Hauptstraße (Kreisstraße MN22) etabliert, die das Gewerbegebiet künftig an das bestehende ÖPNV-Netz

anbinden wird. Des Weiteren werden die bestehenden Wegeverbindungen ausgebaut, indem nördlich der Hauptstraße ein Fuß- und Radweg bauplanungsrechtlich gesichert wird.

### **3.6 Immissionen und Emissionen**

#### **Immissionen**

Das Plangebiet schließt am westlichen Ortsrand von Wolfertschwenden an das bereits bestehende Betriebsgelände an. Die Entfernung zur nächst gelegenen schutzbedürftigen Nutzung (Wohnbebauung WA „Am Priel“) beträgt mehr als 150 m. Sie ist damit weiter entfernt als die bisherigen Betriebsgelände Pester. Vor dem Hintergrund des Abstandes, sowie der genehmigten und geplanten Nutzungen sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Der neu errichtete Firmenparkplatz liegt rund 200 m entfernt. Er mündet unmittelbar auf die MN 22. Somit sind auch hinsichtlich des betrieblichen Verkehrsaufkommens keine Konflikte zu erwarten.

## **4 Planung und städtebauliche Zielvorstellungen**

Ziel der gegenständlichen Bauleitplanung ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Firma Pester Pac Automation GmbH. Bei der Firma handelt es sich um einen der größten Arbeitgeber im Umkreis von Wolfertschwenden. Die Firma produziert und entwickelt Techniken und Maschinen zur Herstellung von Verpackungsmaterial. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Brühl II“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und der damit verbundenen Ausweisung eines Gewerbegebiets soll der notwendigen Firmenerweiterung und der potenziellen Schaffung von Arbeitsplätzen nachgekommen werden sowie der örtliche Standort des Betriebs gesichert werden. Die Erweiterung des Betriebs soll in westliche Richtung entstehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

### **4.1 Städtebauliche Ziele**

Übergeordnetes städtebauliches Ziel ist die bestmögliche Integration der neuen Bebauung in die Landschaft und die bestehenden räumlichen und strukturellen Gegebenheiten in Wolfertschwenden. Die bauliche Gestaltung der Gebäude soll dabei der bestehenden Bauweise auf dem Firmengelände der Pester Pac Automation GmbH entsprechen. Zugleich werden die Rahmenbedingungen für funktionale, effiziente Betriebsabläufe und eine zeitgemäße bzw. gewerbetypische Gestaltung des Vorhabens geschaffen.

Die Pester Pac Automation GmbH beabsichtigt den Neubau einer Produktionshalle sowie von Verwaltungs- und Bürogebäuden auf ihrem Betriebsgelände an der Hauptstraße 50 in Wolfertschwenden. Gemäß den vorliegenden Planunterlagen werden die Produktionshalle und das südliche Verwaltungsgebäude über einen Zwischenbau miteinander verbunden. Das geplante südliche Verwaltungsgebäude wird neben dem Untergeschoss mit insgesamt drei Obergeschossen (EG, 1.-2. OG) ausgestattet und über den zweigeschossigen Zwischenbau (UG, EG) südlich an die Produktionshalle (UG mit Tiefgarage und Lagerflächen sowie EG als Montagehalle) angeschlossen.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe, die gleichzeitig die Bauwerksnullhöhe ( $\pm 0,00$ ) darstellt, wird wie im angrenzenden östlichen Bereich der bestehenden Gewerbebauten auf 672,50m ü. NHN angeordnet. Das südliche Verwaltungsgebäude wird laut Planunterlagen eine Höhe von ca. 13,29m und die Montagehalle eine Höhe von 8,60m aufweisen. Im Westteil der Produktionshalle ist ein weiterer Verwaltungstrakt (Bürogebäude mit einer Höhe von ca. 8,85m) mit Museum im UG und Büroräumen im EG und 1. OG geplant. Aufgrund des bestehenden Geländesprungs weist der westliche Verwaltungsbau an der Westseite eine Höhe von 12,68m zum natürlichen Gelände auf. Der nördliche Neubau (Halle mit Büros) wird eine Grundfläche von ca. 158m x 61m aufweisen, während das südlich angeschlossene Verwaltungsgebäude gemeinsam mit dem Zwischenbau eine Fläche von etwa 90m x 26m einnimmt.

## **4.2 Ökologische und grünordnerische Ziele**

Die bestmögliche Integration des Plangebiets in das umgebende Landschafts- und Ortsbild erfolgt über die übergeordnete Zielsetzung der grünordnerischen Festsetzungen. Hierbei soll gewährleistet werden, dass eine möglichst durchgängige und standortgerechte Durchgrünung innerhalb des Geltungsbereichs gewährleistet wird.

Die Versiegelung im Plangebiet ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Sämtliche Stellflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung zu erstellen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Drainpflaster, Betonpflaster mit Rasenfuge etc.). Innere Erschließungswege im Bereich des geplanten Parkplatzes sind auch in befestigter, wasserundurchlässiger Ausführung zulässig, sofern gewährleistet ist, dass der Wasserrückhalt auf dem eigenen Grundstück erfolgt. Mittig der Parkplatzflächen ist geplant eine Versickerungsrinne anzulegen, um Niederschlagswasser über den belebten Oberboden zu versickern. Auf diese Weise erfolgt die Versickerung bereits auf dem Bestandsgelände der Firma im Westen des Plangebiets.

# **5 Festsetzungskonzept**

## **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird eine Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO).

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO im Plangebiet nicht zulässig. Außerdem sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Für diese Nutzungen sind im Gemeindegebiet besser geeignete Standorte vorhanden bzw. liegen die entsprechenden Einrichtungen bereits in ausreichendem Umfang vor. Der Gebietscharakter als Gewerbegebiet bleibt trotz der aufgeführten Einschränkungen gewahrt. Überdies wird das Beeinträchtigungspotential der Planung insgesamt minimiert.

---

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets setzt die Bestandsbebauung im östlichen Umfeld fort und stärkt diese zugleich durch die Möglichkeit der baulichen Erweiterung des ansässigen Betriebs.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich damit an der in § 17 BauNVO festgelegten zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete (GE). Die Versiegelung wird hierdurch auf das notwendige Minimum reduziert, insbesondere auch um den Wasserrückhalt und das Abflussverhalten von Niederschlagswasser nicht nachteilig zu beeinträchtigen. Ferner wird auch eine funktionale und effiziente Flächennutzung gewährleistet.

### **Fertigfußbodenoberkante (FOK) und Firsthöhe (FH)**

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet tragen dazu bei, die Baukörper einerseits maßvoll in das Gelände einzubinden und andererseits negative Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch die geplante Nutzung zu reduzieren. Hierzu werden Festsetzungen zur maximalen Oberkante des Fertigfußbodens (FOK) und eine darauf bezogene Firsthöhe (FH) getroffen. Die FOK orientiert sich an der Höhenlage der gewerblichen Bestandsbebauung im Osten des Plangebiets. So darf die Oberkante des Fertigfußbodens von Gebäuden (Erdgeschoss) und baulichen Anlagen maximal auf einer Höhe von 672,50m über Normalhöhennull (m ü. NHN) liegen. Dabei wird ein Spielraum von 0,10m bei der Situierung von Gebäuden und baulichen Anlagen ermöglicht, um auf die örtlichen Gegebenheiten und topographischen Besonderheiten reagieren zu können. Mit der FOK soll vorrangig vermieden werden, dass Grundstücke stark modelliert oder aufgefüllt werden, weswegen eine maximal zulässige Fertigfußbodenoberkante festgesetzt wird.

Die Außenwirkung des Baugebiets wird im Wesentlichen durch die Höhe der Baukörper in Relation zur umgebenden Bebauung bestimmt. Um die Außenwirkung des Gewerbeprojekts zu minimieren, wird von der Fertigfußbodenoberkante ausgehend eine maximale Firsthöhe (FH) von

- 13,50m für das südliche Verwaltungsgebäude,
- 9,00m für die nördliche Montagehalle und
- 9,00m für das westlich Bürogebäude festgesetzt.

Diese gegliederte Festsetzung der Firsthöhe richtet sich nach der Erweiterungsplanung der Firma und stellt eine gestufte Entwicklung der Gebäudehöhen sicher. Technische Dachaufbauten und Oberlichter dürfen die zugelassene Höhe um max. 3,00m überschreiten (siehe dazu örtliche Bauvorschriften). Ziel ist es die Gebäudekubaturen im Plangebiet im Hinblick auf die Umgebungsbebauung und der bestehenden Hangkante maßvoll zu integrieren und dominante Strukturen zu vermeiden. Damit wird gewährleistet, dass sich das Vorhaben nicht von der umliegenden Bebauung abhebt und sich von der Höhe in das bestehende bauliche Gefüge eingliedert. Einschränkungen der umgebenden Bebauung durch Beschattungen bzw. Verlust von markanten Blickbezügen werden hierdurch vermieden. Gleichzeitig wird auch die Möglichkeit gegeben adäquate Baukörper zu entwickeln.

---

## 5.3 Bauweise und Baugrenzen

### Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50m Länge zulässig sind. Damit soll den spezifischen Bedürfnissen und Betriebsabläufen von Gewerbebetrieben Rechnung getragen werden, sodass betriebstypische und funktionale Gebäudekubaturen realisiert werden können.

Es gelten die Abstandsregelungen gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO).

### Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen)

Die Baugrenzen sowie die Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sind so angeordnet und bemessen, dass die Ansiedlung und die Betriebsabläufe der geplanten Firmenerweiterung gewährleistet werden können. Um eine optimierte Bebauung zu ermöglichen und Befreiungen zu vermeiden, wird ausnahmsweise ein geringfügiges Überschreiten durch untergeordnete Bauteile erlaubt. Gemäß den Darstellungen in der Planzeichnung sind oberirdische Stellplätze (ST) innerhalb der hierfür vorgesehenen Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Bei der Bemessung der überbaubaren Grundstücksflächen wurden auch die einzuhaltenden Schutzstreifen von 33m der 380KV-Ltg. von Amprion und von 30m der 220 KV-Ltg. von LEW berücksichtigt. So beginnt das Baufenster für die Erweiterungsbauten erst nach der Schutzstreifenzone; lediglich die Anlage von Stellplätzen ist innerhalb dieser Zone laut Planzeichnung zulässig.

Um mögliche visuelle Beeinträchtigungen weitestgehend zu vermeiden, sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. Es soll vermieden werden, dass das Erscheinungsbild nach außen durch kleinteilige Baukörper beeinträchtigt wird. Lediglich die der Versorgung des Gebiets dienende Nebenanlagen sind (als Ausnahmen) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 5.4 Verkehrsflächen

Die Zufahrt zum Plangebiet und den Parkflächen erfolgt über eine Anbindung an die Kreisstraße MN22 (Hauptstraße), die im Süden des Plangebiets verläuft. Die Kreisstraße dient gleichzeitig als äußere Erschließung des Plangebiets und verschafft eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz.

Die Parkplatzflächen des Gewerbebetriebs werden westlich der geplanten Firmenerweiterung angelegt und erhalten eine eigene Zu- bzw. Abfahrt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der betriebsspezifischen Projektplanung ist die Anlage von Ein- und Ausfahrten nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird außerdem eine beidseitige Bushaltestelle an der Hauptstraße (Kreisstraße MN22) etabliert, die das Gewerbegebiet künftig an das bestehende ÖPNV-Netz anbinden wird. Des Weiteren werden die bestehenden Wegeverbindungen ausgebaut, indem nördlich der Hauptstraße ein Fuß- und Radweg bauplanungsrechtlich gesichert wird.



## **5.5 Grünflächen und Grünordnung**

Das Ziel der Grünordnung ist für eine möglichst durchgängige Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen zu sorgen, die die Aufenthaltsqualität des Plangebiets einerseits anhebt und andererseits die Einbindung der Bebauung in das freiräumliche Umfeld im Norden und Westen des Plangebiets ermöglicht.

Im Norden ist entlang des geplanten Baufensters sowie entlang der geplanten Stellplätze eine visuell und ökologisch wirksame Ortsrandeingrünung festgesetzt. Es soll durchgängig eine Gehölzhecke mit standortgerechten Gehölzen und Sträuchern entwickelt werden. Entlang des geplanten Baukörpers sind zusätzlich Bäume (I./II) Ordnung zu pflanzen, um eine bessere Einbindung des Baukörpers in die Landschaft zu ermöglichen. Im Osten grenzt unmittelbar ein Teil der ökologischen Ausgleichsfläche (Anlage extensive Streuobstweide) an, welche neben ihrer ökologischen Wertigkeit eine zusätzliche Einbindung in die umgebende Landschaft gewährleistet.

Der Bebauungsplan sieht eine Durchgrünung des Plangebiets mit standortgerechten einheimischen Gehölzen vor (Pflanzliste). Auf den Grundstücksflächen ist dabei die eingezeichnete Anzahl an Bäumen zu pflanzen. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Bäume können hierbei angerechnet werden. Die genaue Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück ist variabel.

Des Weiteren soll die Inanspruchnahme von Fläche und der Grad der Versiegelung durch entsprechende Festsetzungen und Vorkehrungen (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen) auf ein Minimum reduziert werden. Entlang der Hauptstraße ist deshalb ein öffentlicher Grünstreifen vorgesehen, der zwischen geplantem Fuß- und Radweg und der Kreisstraße liegen wird. Ebenso sind sämtliche Stellflächen in wasserdurchlässiger Ausführung zu erstellen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Drainpflaster, Betonpflaster mit Rasenfuge etc.). Innere Erschließungswege im Bereich des geplanten Parkplatzes sind auch in befestigter, wasserundurchlässiger Ausführung zulässig, sofern gewährleistet ist, dass der Wasserrückhalt auf dem eigenen Grundstück erfolgt.

## **5.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zum ökologischen Ausgleich der Eingriffsfolgen durch die Bauleitplanung werden insgesamt 16.119 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche festgesetzt. Zur ökologischen Aufwertung der Fläche sind die in der Satzung aufgeführten Maßnahmen durchzuführen (Ausgleichsflächen und Maßnahmen siehe Satzung bzw. Umweltbericht).

---

## 6 Örtliche Bauvorschriften

### 6.1 Dachgestaltung

Da es sich bei der gegenständlichen Bauleitplanung um die Erweiterung eines Gewerbegebiets handelt, darf bzw. soll sich diese gewerbliche Nutzung auch im baulichen Erscheinungsbild widerspiegeln. Grundlage bildet die Bestandsbebauung im Bereich der Grundfassung des Bebauungsplans „Am Bühl“ und dessen Festsetzungen.

Die Dachform wird gewerbetypisch als Flach- und Pultdach festgesetzt, da diese für Gewerbebauten am zweckdienlichsten sind und eine effiziente Ausnutzung der Baukörper gewährleistet. Die Bedachung ist in gedeckten, nicht glänzenden Farbtönen auszuführen. Zulässig sind nichtreflektierende Dachmaterialien mit abtragsfreier Schutzschicht sowie Metalleindeckungen, bekieste Dächer, Glasdächer und Dachbegrünungen. Ökologische Kriterien sollen bei der Gestaltung und Ausführung der Dachflächen ebenso Berücksichtigung finden: Flachdächer sind deshalb in den Bereichen, welche nicht für (solar)technische Anlagen und als Glasdächer vorgesehen sind, extensiv zu begrünen, um den Wasserrückhalt zu verbessern und das Erscheinungsbild des Gebiets aufzuwerten.

Notwendige technische Dachaufbauten, Oberlichter und solartechnische Anlagen dürfen die höchstzulässige Firsthöhe um max. 3,00 m überschreiten.

Aus Gründen des Klimaschutzes und zur Förderung von erneuerbaren Energien wird die Aufstellung und Nutzung von solartechnischen Anlagen ermöglicht. Die Anlagen sind mit möglichst geringer Blendwirkung zu errichten. Spiegelungen und Blendwirkungen der Anlagen gegenüber benachbarten Nutzungen (vgl. Straßenverkehr der Kreisstraße MN22) sind dabei zu vermeiden. Aufständereien sind zulässig. Die Ausführung soll möglichst in geschlossener, harmonischer und symmetrischer Anordnung erfolgen.

Auf weitere Reglementierung wird zugunsten eines schlanken Bebauungsplans verzichtet. Die grundsätzlichen getroffenen Festlegungen sind für eine städtebauliche Grundordnung und Einbindung des Plangebiets jedoch ausreichend.

---

## 6.2 Sonstige Örtliche Bauvorschriften

### Geländemodellierungen

Um ein gesamtheitliches Bild des Plangebiets zu erreichen, werden Veränderungen des natürlichen Geländes reglementiert. So sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Integration der Gebäude, befestigten Freiflächen (z. B. Parkplätze) und zum Anschluss an die Straße zugelassen. Abgrabungen angrenzend zur öffentlichen Erschließung sind unzulässig. Angleichungen des Geländes an das Niveau der Nachbargrundstücke sind zulässig. Der natürliche Wasserabfluss darf nicht durch künstliche Aufschüttungen verändert oder beeinträchtigt werden.

### Bodenversiegelung

Um die Bodenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken, sind sämtliche Park- und Stellplätze auf privaten Grundstücken und im öffentlichen Straßenraum nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (z. B. Drainpflaster, Betonpflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotterrasen etc.). Innere Erschließungswege sind auch in befestigter, wasserundurchlässiger Ausführung zulässig, sofern gewährleistet ist, dass der Wasserrückhalt auf dem eigenen Grundstück erfolgt.

### Einfriedungen

Aufgrund der guten Einsehbarkeit, sollen die Einfriedungen des Betriebsgeländes einerseits die erforderlichen (Sicherheits-)Funktionen erfüllen, andererseits aber auch möglichst unauffällig und störend sein. Aus diesem Grund werden Material, Art und Höhe reglementiert. Ferner soll eine ökologische Durchlässigkeit gegeben sein (Kleinsäuger).

### Werbeanlagen

Aufgrund der gewerblichen Nutzung werden die Werbeanlagen in ihrer Anordnung und Ausgestaltung zum Schutz des baulichen Erscheinungsbilds und zur Vermeidung unerwünschter Beeinträchtigungen reglementiert. Eine dominante Wirkung der Werbeanlagen soll hierdurch vermieden und die Außenwirkung des Gebiets begrenzt werden.

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur am Ort der Leistung zulässig. Pro Grundstück ist maximal eine Werbeanlage zulässig.

## 7 Umweltprüfung und Umweltbericht

Die gegenständliche verbindliche Bauleitplanung wird im Regelverfahren aufgestellt. Die Bebauung stellt dabei einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 BayNatSchG dar. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aufgrund dessen werden im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Die Umweltbelange mittels einer Umweltprüfung werden durch einen eigenständigen Umweltbericht behandelt und

---

abschließend bewertet, um den erforderlichen Ausgleichsbedarf zu ermitteln und nachzuweisen. Der Umweltbericht liegt diesem Bebauungsplan als eigenständiges Dokument bei.

## **8 Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)**

### **8.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz.

### **8.2 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Baugebiet wird zur Entsorgung der häuslichen Abwässer an das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalsystem angeschlossen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Stellplatzflächen sowie den sonstigen privaten und öffentlichen Grundstücken vorrangig flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in den Untergrund zu versickern. Für die erlaubnisfreie Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiVO) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine Versickerung über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte nur zulässig, wenn das zu versickernde Wasser vorgereinigt wurde. Sofern die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht eingehalten werden können, ist für die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Ist eine ortsnahe Versickerung nachweislich nicht möglich und ergeben sich keine anderen geeigneten Möglichkeiten der Niederschlagswasserentsorgung, darf das anfallende Niederschlagswasser in Ausnahmefällen in den örtlichen Schmutzwasserkanal geleitet werden. Die nicht vorhandene Sickerfähigkeit ist in diesem Fall jedoch plausibel nachzuweisen.

### **8.3 Stromversorgung**

Der Anschluss an die Stromversorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

### **8.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch das örtliche Abfuhrunternehmen.