



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	17
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	22
5	Hinweise und Zeichenerklärung	23
6	Satzung	35
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	37
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	46
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	78
10	Begründung – Sonstiges	79
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	82
12	Begründung – Bilddokumentation	83
13	Verfahrensvermerke	85

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

1.9 **Bundes-Immissions-  
schutzgesetz**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S.123)

## 2.1

GE<sub>1</sub>GE<sub>2</sub>GE<sub>3</sub>

### Gewerbegebiete 1 (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

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

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Es können Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben zugelassen werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Folgende Nutzungen, die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

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

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Bordelle und bordellartige Betriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Veranstaltungs- und Messehallen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.2 Emissionskontingente

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Gebiet	Bezugsfläche in $m^2$	Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A)/ $m^2$	
		tags (6:00–22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
Gewerbegebiet 1	15.528	66	51
Gewerbegebiet 2	14.436	60	45
Gewerbegebiet 3	12.603	64	49

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente für alle Teilflächen (GE 1, GE 2 und GE 3) um folgende Zusatzkontingente (Referenzpunkt Gauß-Krüger-Koordinaten: X = 593680,00; Y = 5304300,00):

Sektor	Zusatzkontingente $L_{EK}$ in dB(A)/ $m^2$	
	tags (6:00–22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
A	+6	+6
B	+2	+2
C	0	0
D	+3	+3
B	+2	+2

Die Prüfung zur Einhaltung der Kontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für

die Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus}$  u ersetzen ist.

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- 2.3 GRZ 0,80** **Maximal zulässige Grundflächenzahl**, maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die gesamte Grundstücksfläche (inkl. privater Grünflächen).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 und 3 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV)
- 2.3a Überschreitung der Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch Wege, Zufahrten und Umfahrungen (keine Hochbauten) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,84 überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.4 GH 693,00 m ü. NHN** **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.5 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN)** Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände) sowie für Kräne und Krananlagen. Ausgenommen sind (Neben-) Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugsaufbauten, Lüftungsanlagen, Leitern für Rettungswege etc.).  
Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.6 Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Höhe (Gesamthöhe) über

NHN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.7 a

**Abweichende Bauweise;** sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden über 50,00 m ist zulässig (jegliche Richtung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO)

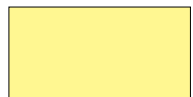
2.8



**Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9



**Verkehrsflächen**

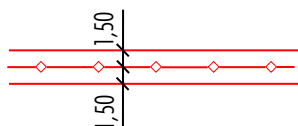
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen**

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.11



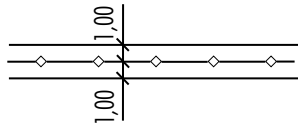
**Hauptversorgungsleitungen** unterirdisch, hier Erdgasleitung der Schwaben Netz GmbH mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können
- Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)



2.12

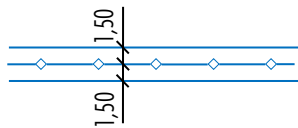


**Hauptversorgungsleitungen** unterirdisch, hier 20-kV-Erdkabel der LEW Lechwerke AG mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

- über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus gehende Erdarbeiten
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können
- Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.13

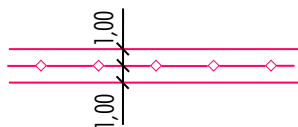


**Hauptversorgungsleitungen** unterirdisch, hier Abwasserleitung des Abwasserzweckverbandes mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

- über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus gehende Erdarbeiten
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können
- Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.14



**Hauptversorgungsleitungen** unterirdisch, hier Telekommunikationsleitung der Vodafone GmbH mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

- über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinaus gehende Erdarbeiten

- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können
- Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.15 Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

In dem Baugebiet ist unverschmutztes Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. pulverbeschichtete und bleifreie Flaschnerprodukte) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

## 2.16



Private **Grünfläche als Durchgrünung** ohne bauliche Anlagen; die westliche private Grünfläche darf durch eine zusätzliche Zufahrt unterbrochen werden; in der westlichen privaten Grünfläche sind Werbeanlagen zulässig; unterirdische Anlagen und Einrichtungen sind zulässig;

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.17



Private **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** ohne bauliche Anlagen; unterirdische Anlagen und Einrichtungen sind zulässig;

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.18 Mindestabstand von Zäunen** Zäune müssen einen Abstand von mind. 0,15 m zum endgültigen Gelände aufweisen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.19 Förderung der Biodiversität auf den privaten Grünflächen** Zur Entwicklung von blütenreichen Extensivwiesen sind die privaten Grünflächen mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung anzusäen und durch zweischürige Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni) mit Abtransport des Mahdguts zu pflegen. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.  
Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.20 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten** Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:  
Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 20 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.21 Insektenfreundliche Beleuchtung / Photovoltaikanlagen** Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insekten-schonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.  
Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglas-Seite 3 %).  
Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.22 Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die aufgrund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.23



**Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** als Baum bis 15 m Höhe, verbindlicher Standort, der innerhalb der privaten Grünflächen um bis zu 3,00 m verschiebbar ist; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.24



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort innerhalb der privaten Grünflächen; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in dem Baugebiet" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.25 Pflanzungen in dem Baugebiet

Pflanzungen:

- Pro 1.000 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und ein Strauch aus den u. g. Pflanzlisten zu pflanzen.
- Für die Pflanzungen in den privaten Grünflächen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze aus der unten genannten Pflanzliste 1 zulässig. Es sind mindestens 5 verschiedene Baum- und 5 verschiedene Straucharten in einer angemessenen Durchmischung zu pflanzen.
- Aus Gründen des Klimawandels sind in den festgesetzten Gewerbegebietsflächen auch Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste 2 zulässig.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in den u. g. Pflanzlisten festgesetzt sind, (z. B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzlisten:

### Pflanzliste 1

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Esskastanie	Castanea sativa
Walnussbaum	Juglans regia
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

#### Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
------------	-------------------

Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Gewöhnlicher Hasel  
Pfaffenhütchen  
Gewöhnlicher Liguster  
Heckenkirsche  
Schlehe  
Echter Kreuzdorn  
Alpen-Johannisbeere  
Wilde Stachelbeere  
Kriechrose  
Hundsrose  
Hechtrose  
Zimtrose  
Alpenrose  
Bibernellrose  
Weinrose  
Apfelrose  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball  
Gewöhnlicher Schneeball

Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rhamnus cathartica  
Ribes alpinum  
Ribes uva-crispa  
Rosa arvensis  
Rosa canina  
Rosa glauca  
Rosa majalis  
Rosa pendulina  
Rosa pimpinellifolia  
Rosa rubiginosa  
Rosa villosa  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Viburnum opulus

## Pflanzliste 2

### Bäume 1. Wuchsklasse

Rot Ahorn  
Silber Ahorn  
Zucker Ahorn  
Rotblühende Rosskastanie  
Schmalblättrige Esche  
Rot Esche  
Ginkgo  
Amerikanische Gleditschie  
Schwarznuss  
Tulpenbaum  
Amerikanische Amberbaum  
Blauglockenbaum  
Ahornblättrige Platane  
Kaukasische Flügelnuss  
Zerr Eiche  
Ungarische Eiche  
Japanischer Schnurbaum  
Silber Linde  
Japanische Zelkove

Acer rubrum  
Acer saccharinum  
Acer saccharum  
Aesculus x carnea  
Fraxinus angustifolia  
Fraxinus pennsylvanica  
Ginkgo biloba  
Gleditsia triacanthos  
Juglans nigra  
Liriodendron tulipifera  
Liquidambar styraciflua  
Paulownia tomentosa  
Platanus acerifolia  
Pterocarya fraxinifolia  
Quercus cerris  
Quercus frainetto  
Styphnolobium japonicum  
Tilia tomentosa  
Zelkova serrata

## Bäume 2. Wuchsklasse

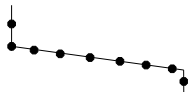
Dreispitz-Ahorn	Acer buergerianum
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum
Herzblättrige Erle	Alnus cordata
Trompetenbaum	Catalpa bignonioides
Kuchenbaum	Cercidiphyllum japonicum
Baum Hasel	Corylus corluna
Manna Esche	Fraxinus ornus
Kobushi-Magnolie	Magnolia kobus
Europäische Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Speierling	Sorbus domestica
Samthaarige Stinkesche	Tetradium daniellii

## Sträucher

Erlenblättrige Felsenbirne	Amelanchier alnifolia
Baum Felsenbirne	Amelanchier arborea
Kupfer Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Ährige Felsenbirne	Amelanchier spicata
Julianes Berberitze	Berberis julianae
Thunbergs Berberitze	Berberis thunbergii
Blasenesche	Koelreuteria paniculata
Perlmutterstrauch	Kolkwitzia amabilis
Ovalblättriger Liguster	Ligustrum ovalifolium
Pflaumenkirsche	Prunus cerasifera
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Persischer Eisenholzbaum	Parrotia persica
Sibirische Fiederspiere	Sorbaria sorbifolia
Gewöhnlicher Flieder	Syringa vulgaris

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.26



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27 Pflanzbindung

Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**;

In dem Bereich ist eine dreireihige Ortsrandeingrünung durch die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen 2. Wuchsklasse in einer angemessenen Durchmischung umzusetzen.

Zwischen den Reihen und den zu pflanzenden Gehölzen innerhalb einer Reihe ist ein Pflanzabstand von 1 Meter einzuhalten. Die Anordnung der zu pflanzenden Gehölze kann dabei zur Erreichung eines naturnahen Erscheinungsbildes von einer strikt linearen Struktur abweichen.

Aus Gründen der Artenvielfalt sind mindestens sechs verschiedene Straucharten und drei verschiedene Baumarten in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu verwenden. Dabei sind ausschließlich Arten aus der Pflanzliste 1 aus der Festsetzung "Pflanzungen in dem Baugebiet" zulässig. Die Gehölze müssen gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein.

Im Bereich der östlich verlaufenden Leitungen (Gas, Abwasser, Strom und Telekommunikation) sind die entsprechend geltenden Schutz- und Abstandsregelungen einzuhalten und diese von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Gewerbestraße I" der Gemeinde Wolfertschwenden.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet an der A 7" der Gemeinde Wolfertschwenden (Fassung vom 22.02.2000, rechtsverbindlich seit 13.08.2001) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)



### 3

## Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

---

### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Höhe von 21.331 m<sup>2</sup> werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 333 (Teilfläche), 334, 335, 336 (Teilfläche), 350 (Teilfläche) und 351 der Gemarkung Bad Grönenbach.

Insgesamt können der Planung 21.331 m<sup>2</sup> zugeordnet werden. Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.

(§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze).

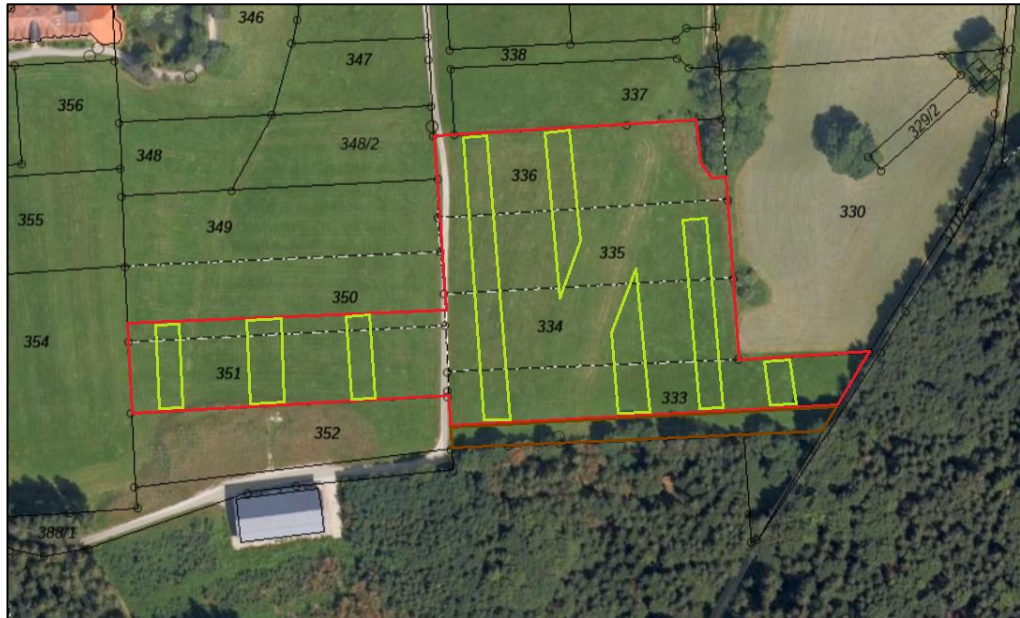
#### Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelt, das im Rahmen der Planung erarbeitet wurde. Die genaue Größe der zuzuordnenden Ausgleichsfläche kann sich im Laufe des Weiteren Verfahrens ändern und wird mit dem Satzungsbeschluss festgesetzt.

Da die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, muss mit dem Landratsamt Unterallgäu ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zur dauerhaften Sicherung der Ausgleichsfläche/-maßnahmen geschlossen werden. Der Inhalt des öffentlich-rechtlichen Vertrages muss vor Satzungsbeschluss Gegenstand der Abwägung des Gemeinderates sein. Befinden sich die Flächen im Besitz der Gemeinde, ist eine Selbstverpflichtungserklärung (Gemeinderatsbeschluss) der Gemeinde ausreichend.

## Planskizze:

Fl.-Nrn. 333 (Teilfläche),  
334, 335, 336 (Teilfläche),  
350 (Teilfläche) und 351;  
Gemarkung Bad Grönenbach



Lage der Artenreichen Flachland-Mähwiese



Lage des Waldmantels und der artenreichen Säume und Staudenfluren\*



Lage der Ansaat-Streifen

\* Bereich des Ausgleichs für den rechtskräftigen Bebauungsplan "Multivac – Parkplatz West" (in der Fassung vom 08.03.2021), siehe hierzu Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept unten. Die Abänderung des im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmenkonzepts ist mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Unterallgäu abgestimmt.

## Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

### Ausgangszustand:

- Intensivgrünland (Biotoptyp G11)

### Zielbiotope:

- Im Bereich des Ausgleichs für den rechtskräftigen Bebauungsplan "Multivac – Parkplatz West" (10 m ab dem Waldrand, braune Abgrenzung in Abbildung oben):

- In den ersten 7 m ab dem Waldrand: Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte (Biotoptyp W12)
- In den übrigen 3 m ab dem zu pflanzenden Waldmantel: mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (K122)
- Artenreiche Flachland-Mähwiesen (Biotoptyp GU651L, rote Abgrenzung in Abbildung oben)

#### Herstellung:

- Im Bereich des Ausgleichs für den rechtskräftigen Bebauungsplan "Multivac – Parkplatz West" (10 m ab dem Waldrand) sind in den ersten 7 m ab dem Waldrand zur Schaffung eines Waldmantels frischer bis mäßig trockener Standorte standortheimische Sträucher (dreireihig) in einer angemessenen Durchmischung zu pflanzen.
- Zwischen den Reihen und den zu pflanzenden Sträuchern innerhalb einer Reihe ist ein Pflanzabstand von 1 m einzuhalten. Die Anordnung der zu pflanzenden Sträucher kann dabei zur Erreichung eines naturnahen Erscheinungsbildes von einer strikt linearen Struktur abweichen. Aus Gründen der Artenvielfalt sind mindestens acht verschiedene Straucharten in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu verwenden. Die Gehölze müssen gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein.
- Die Bereiche der künftigen Artenreichen Flachland-Mähwiese und der artenreichen Säume und Staudenfluren (übrigen 3 m ab dem zu pflanzenden Waldmantel) sind in den ersten 5 Jahren durch 3 bis 4-schürige Mahd auszuhagern. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Düng- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Nach Ablauf der 5 Jahre zur Aushagerung der Flächen ist zur Erhöhung der Artenvielfalt bevorzugt die Methode der Mahdgutübertragung von lokalen Spenderflächen anzuwenden:
  - Sofern im gleichen Naturraum der Ausgleichsflächen geeignete Spenderflächen vorhanden sind, kann gemäß der Anleitung im Leitfaden "Transfer – Artenanreicherung im Wirtschaftsgrünland" der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) vom September 2018 eine Mahdgutübertragung durchgeführt werden (siehe hierzu Ziffer 4 des Leitfadens). Die Abstimmung geeigneter Spenderflächen ist mit dem zuständigen Landschaftspflegeverband Unterallgäu e.V. durchzuführen. Sofern geeignete Spenderflächen kleiner als die Ausgleichsflächen ausfallen, ist die Mahdgutübertragung so oft durchzuführen, bis die gesamten Ausgleichsflächen mit dem zu übertragenden Mahdgut abgedeckt wurden.
  - Sollte keine Mahdgutübertragung möglich sein, ist in begründeten Fällen das Verwenden von autochthonen Saatgutmischungen mit mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) zulässig. Vorausset-

zung für die Verwendung von autochthonem Saatgut ist der Abgleich mit der Positivliste für das Ursprungsgebiet 17 Südliches Alpenvorland. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Unterallgäu abzustimmen. Zur Ausbringung des Saatgutes sind nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf den Ausgleichsflächen Ansaat-Streifen anzulegen. Auch hier ist der Leitfaden "Transfer – Artenanreicherung im Wirtschaftsgrünland" der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) vom September 2018 anzuwenden (siehe hierzu Ziffer 5 des Leitfadens). Die Ausrichtung der Ansaat-Streifen ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen, also in Nord-Süd-Ausrichtung. Es sind mindestens sechs räumlich getrennte Ansaat-Streifen anzulegen die insgesamt mindestens 25 % der Ausgleichsflächen betragen (siehe Abbildung oben).

- Änderungen und Anpassungen des Herstellungskonzeptes sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Unterallgäu möglich.

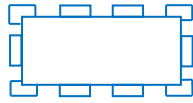
#### Entwicklung/Pflege:

- Die zu bepflanzende Fläche des zu schaffenden Waldmantels frischer bis mäßig trockener Standorte (ersten 7 m ab dem Waldrand) ist in fünf etwa gleichgroße Abschnitte einzuteilen (bei einer Länge des Waldrandes von 165 m sind dies pro Abschnitt etwa 33 m). Erstmals nach 10 Jahren sind diese Abschnitte jährlich abwechselnd durch Aufden-Stock-setzen zu pflegen.
- Der Bereich der künftigen artenreichen Flachland-Mähwiese ist nach 5 Jahren durch 2-schürige Mahd zu pflegen. Der Mahd-Zeitpunkt kann witterungsbedingt variieren, wobei die 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni durchzuführen ist. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Alle drei Jahre kann eine Erhaltungsdüngung mit Festmist durchgeführt werden.
- Der Bereich der künftigen artenreichen Säume und Staudenfluren (übrigen 3 m ab dem zu pflanzenden Waldmantel) ist nach 5 Jahren durch einschürige Mahd im Herbst zu pflegen. Die Mahd kann dabei phasenweise ausgesetzt werden und alle zwei Jahre erfolgen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Alle drei Jahre kann eine Erhaltungsdüngung mit Festmist durchgeführt werden.
- Um das Erreichen des Zielbiotops "Artenreiche Flachland-Mähwiese" (Biotoptyp GU651L) ausreichend zu garantieren und das Flächenmanagement auch nachträglich hierfür anpassen zu können, ist ein Monitoring (Bestandserfassung mit Entwicklungsprognose und Maßnahmenvorschlägen) im 5. Jahrestonus erforderlich. Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Unterallgäu vorzulegen.

- Änderungen und Anpassungen der Entwicklung/Pflege sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Unterallgäu möglich.
- Am östlichen Rand der Ausgleichsflächen zum Waldrand hin besteht ein kleinflächiger Dominanzbestand des Stumpfblättrigen Ampfers (*Rumex obtusifolius*), welcher konkurrenzschwache Arten verdrängen und damit die Erreichung des Zielbiotops der Artenreichen Flachland-Mähwiese (Biotoptyp GU651L) erschweren oder gar verhindern könnte. Um eine Ausbreitung in die Fläche zu unterbinden, ist die Art frühzeitig und gezielt zu bekämpfen. Dies geschieht am effektivsten durch Ausstechen der Individuen vor der Samenreife mit anschließender Entsorgung.

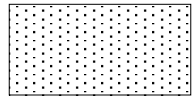
- 4.1 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben**      Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.  
(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)
- 4.2 Werbeanlagen in dem Baugebiet**      Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 25 m<sup>2</sup> Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

5.1



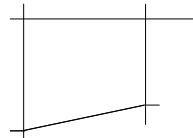
Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden, ersetzten Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet an der A 7" der Gemeinde Wolfertschwenden (Fassung vom 22.02.2000, rechtsverbindlich seit 13.08.2001) (siehe Planzeichnung);

5.2



**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.3



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

5.4

1 3 4

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

5.5



**Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeterhöhen-schichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

5.6

### Klimaschutz

Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Photovoltaik, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.

5.7

### Nachhaltige Ressourcennutzung

Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst an Ort und Stelle versickern zu lassen und zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen Regenwasser zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN 1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

## 5.8 Naturschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden, soweit als aus Gründen der Arbeits- bzw. Verkehrssicherheit möglich, abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

## 5.9 Artenschutz



Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches konnten Brutreviere des Turmfalken und der Dohle festgestellt werden. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Es ist darauf zu achten den Zugang zu den Nist- und Schlafplätzen nicht zu versperren, z. B. durch Staubnetze oder Baugerüste.
- Um eine Beeinträchtigung der Brutstandorte der Dohlen zu vermeiden, sind zwei Ersatzquartiere im räumlich funktionalen Umfeld anzubringen, z.B. Schwegler Dohlennisthöhle Nr. 29 oder Mehrfachsystem „Einbaustein“ Modell Dohle.
- Um eine Beeinträchtigung des Brutstandortes für den Turmfalken zu vermeiden, sind zwei Ersatzquartiere im räumlich funktionalen Umfeld anzubringen, z.B. Schwegler Turmfalkennisthöhle Nr. 28 oder Mehrfachsystem „Einbaustein“ Modell Turmfalke.
- Die Aufhängung der Nisthilfen hat bis spätestens Anfang Januar des folgenden Jahres zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.



Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fachgutachten vom 27.09.2021.

- 5.10  **Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)
- 5.11  **Vorhandene Strauchgruppe** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme, siehe Planzeichnung)
- 5.12 **Standorte für die Straßenbeleuchtung**   
Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Wolfertschwenden behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.
- 5.13 **Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**   
Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu berücksichtigen. Des Weiteren wird auf die Vorgabe der "Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Wasserrechts" (VWWas) verwiesen.   
Zudem ist bei allen geplanten Versickerungsanlagen (bei ober- sowie unterirdischen Anlagen) die Mächtigkeit des Sickertraumes zu berücksichtigen. Bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, sollte dieser immer grundsätzlich eine Mächtigkeit von mind. 1,0 m aufweisen (1,0 m Schutzabstand der Sickeranlage zum mittleren höchsten Grundwasserstand).   
Die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE) sind zu berücksichtigen.

Die Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) zu entnehmen.

Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:

- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
- Tiefe max. 0,30 m
- Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
- Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden
- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfügbaren Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

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

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgenden Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche in m<sup>2</sup>

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

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer

oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

#### 5.14 Abwasserableitung

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Dem Sammler Ost darf nur häusliches Abwasser oder gewerbliches Abwasser in vergleichbarer Qualität eingeleitet werden. Die Einleitung von Niederschlags- oder Fremdwasser ist unzulässig.

Für gewerbliche und industrielle Einleitungen sind über den Abwasserverband bei der Stadt Memmingen (GKW) eine Genehmigung zu beantragen. Dabei ist zu beachten, dass die Einleitung von Abwasser in den Sammler Ost soweit wie möglich begrenzt wird.

Es ist außerdem zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) besteht. Sollte dies der Fall sein, ist durch den Indirekteinleiter beim Landratsamt Unterallgäu rechtzeitig vor Beginn der Einleitung ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung zu stellen.

Bisher erfolgt die Einleitung von Abwasser aus dem Gewerbegebiet der Gemeinde Wolfertschwenden an der A7 über eine Pumpstation. Sollten direkte Einleitungen in Betracht gezogen werden, ist zu beachten, dass der Sammler Ost zeitweise bis zur Geländeoberkante eingestaut ist (Rückstauenebene). Der Schutz gegen Rückstau hat durch den Einleiter selbst zu erfolgen.

#### 5.15 Überflutungsschutz (Hangwasser)

Bei Starkregenereignissen kann es zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden.

Ein konkreter Überflutungsnachweis nach DIN ist, falls erforderlich, zusammen mit dem wasserrechtlichen Antrag im Rahmen des jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahrens zu erbringen.

## 5.16 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann aufgrund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche

Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

### **5.17 Energieeinsparung**

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Wolfertschwenden ausdrücklich empfohlen.

### **5.18 Brandschutz**

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Es wird empfohlen, Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern. Der Hydranten-Abstand sollte nach der Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr, des LFV Bayern erfolgen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.

Gewerbebetriebe, die aufgrund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

## 5.19 Denkmalschutz

Ca. 200 m östlich des Plangebietes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbstraße I" befindet sich das Bodendenkmal D-7-8127-0013 ("Kreisgraben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung und Villa rustica der römischen Kaiserzeit"); dessen Bezug macht eine Begleitung des Oberbodenabtrags notwendig.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist vor Baubeginn beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen.

A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

B. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege durch eine Fachfirma (Grabungsfirma) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.

C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.

E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.

F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu realisieren.

#### **5.20 Unfallverhütung an Stromversorgungseinrichtungen**

Bei der Annäherung an Stromversorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten. Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden.

#### **5.21 Bahnanlagen**

Die Standsicherheit, Funktionstüchtigkeit und Zugänglichkeit der Betriebsanlagen der Bahn ist jederzeit zu gewährleisten. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung sowie Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen weder verhindert noch erschwert werden. Im Rahmen notwendiger baulicher Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.

Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann und dass z.B. bei Windbruch Pflanzenteile nicht in die Gleisanlagen fallen können.

Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereichs/Stützbereichs von Eisenbahnverkehrsanlagen durchgeführt werden.

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind die Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Beim Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden. Beim Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, ist der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit



der DB Netz AG abzustimmen. Ferner sind die Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten.

Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterungen sind hinzunehmen.

Sofern Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung geplant sind, sind diese blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu errichten. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen. Es sind geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, so dass jegliche Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge dauerhaft ausgeschlossen ist. Es wird empfohlen, eine ausdrückliche und sachverständig vertiefte Bestätigung dazu einzuholen.

## 5.22 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung,

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 2016.

Aufgrund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände 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 Fortset-

zung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Wolfertschwenden behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leerrohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Wolfertschwenden, Rathausplatz 1, eingesehen werden.

### **5.23 Plangenaugigkeit**

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Wolfertschwenden noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

### **5.24 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 58 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wolfertschwenden den Bebauungsplan "Gewerbestraße I" in öffentlicher Sitzung am 27.04.2023 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbestraße I" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 27.04.2023.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Gewerbestraße I" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 27.04.2023. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 27.04.2023 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet an der A 7" der Gemeinde Wolfertschwenden (Fassung vom 22.02.2000, rechtsverbindlich seit 13.08.2001) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

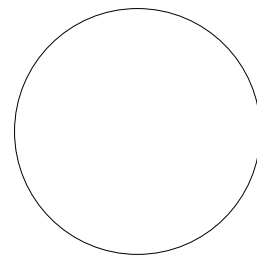
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

#### §4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Gewerbestraße I" der Gemeinde Wolfertschwenden tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Wolfertschwenden, den .....

.....  
(Beate Ullrich, Erste Bürgermeisterin)



(Dienstsiegel)

## **7.1 Allgemeine Angaben**

### **7.1.1 Zusammenfassung**

7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

### **7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt südwestlich des Ortes Wolfertschwenden, östlich des bestehenden "Gewerbegebietes an der A 7" und nördlich der Kreisstraße MN 19.

7.1.2.2 Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die bestehende Bebauung des "Gewerbegebietes an der A 7" sowie an die "Gewerbestraße" an, im Osten an die Bahnlinie Kempten-Memmingen sowie einen parallel verlaufenden Fahrradweg. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die bestehende Bebauung nördlich der "Äußeren Bahnhofstraße" (Kr Mn 19). Im Norden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 134 und 134/36 (Teilfläche).

## **7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller-Lech-Schotterplatten, genauer gesagt vom südlichen Schotterriedel- und Hügelland geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Am südlichen Rand des Geltungsbereiches bestehen einige Sträucher.

7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein sehr geringes Gefälle Richtung Nordwesten auf. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 0,3 %.

### **7.2.2 Erfordernis der Planung**

7.2.2.1 In der Gemeinde Wolfertschwenden, in der Nähe zum Planungsgebiet, befindet sich der Hauptsitz eines international tätigen Unternehmens im Bereich der Herstellung von Verpackungsmaschinen und Verpackungen. Dieses Unternehmen benötigt für eine wirtschaftlich tragfähige Weiterentwicklung ihres Hauptsitzes dringend Erweiterungsflächen, die am vorgesehenen Standort aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Firmensitz sowie der Flächengröße und der Erschließungssituation

optimal umgesetzt werden können. Andere Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale in der Gemeinde kommen für den konkreten Bedarf des Unternehmens nicht in Frage. Da der Bestand und Ausbau des Unternehmens am Standort Wolfertschwenden und dadurch der langfristige Erhalt von Arbeitsplätzen in der Gemeinde gesichert werden soll, besteht konkreter Bedarf zur Ausweisung der geplanten Bauflächen, der durch vorhandene Flächenpotenziale nicht gedeckt werden kann. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## 7.2.3 Übergeordnete Planungen

7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.  
  
Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 2.1.3 Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.
- 2.1.4 Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde.
- 2.1.5 Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zu-

lässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.

- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Wolfertschwenden als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
  - aufgrund der Topografie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
  - ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
  - ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
  - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
  - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
  - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,

- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
- eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die aufgrund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder aufgrund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller, verbindlich erklärt am 24.09.1987 mit Bescheid Az.: VII 6942/30 bzw. Bescheid Nr. 5522-42-7955, veröffentlicht durch: Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 43 vom 23.10.1987 (Beilage 9/1987) bzw. Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 84 vom 24.10.1987); 1. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 28.08.2001 nach Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr.8 vom 23.02.2001 und Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 33 vom 27.08.2001 maßgeblich:

- A II 2.1.1 Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen, und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
- A II 2.1.1.1 [...] Der angestrebte Zuwachs an nicht-landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen [soll] im Interesse einer möglichst ausgewogenen Arbeitsplatzverteilung und zur Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit in allen Teilräumen der Region erfolgen.
- A II 2.1.1.2 [...] Die Standortvoraussetzungen [sollen] für möglichst vielseitige und qualifizierte Arbeitsplätze durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen vor allem in zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungsachsen verbessert werden.
- A II 2.1.1.3 [...] Die spezifischen Vorteile des ländlichen Raumes [sollen] z.B. im Bereich der Siedlungstätigkeit stärker genutzt werden.
- B I 1.1 Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Regenerationsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen [...] sollen gesichert und wo notwendig wiederhergestellt werden.



- B I 1.2 Flächennutzungen mit wesentlichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das charakteristische Landschaftsbild [...] sollen möglichst vermieden werden.
  - B II 1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur [...] soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.
  - B II 1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.
  - B IV 1.1 Zur Erreichung des angestrebten wirtschaftlichen Wachstums und zur Verminderung der Konjunktorempfindlichkeit soll [...] auf eine möglichst ausgewogene Branchenstruktur hingewirkt werden.
- 7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Donau-Ilter.
- 7.2.3.4 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 85 "Mühlbachtal" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Es liegt etwa 2 km südöstlich des überplanten Bereiches.
- 7.2.3.5 Die Gemeinde Wolfertschwenden verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin bereits als gewerbliche Bauflächen mit Eingrünung dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Gewerbegebietes. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.
- 7.2.3.6 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan durch geeignete Strukturen und ergänzende grünordnerische Festsetzungen in vollem Umfang umgesetzt.
- 7.2.3.7 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.
- 7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**
- 7.2.4.1 Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen und stellt eine geeignete Flächenreserve dar. Eine entsprechende Eignungsprüfung hat bereits auf dieser

Ebene stattgefunden. Darüber hinaus handelt es sich bei der vorliegenden Planung um die Schaffung notwendiger Erweiterungsflächen für ein ortsansässiges Unternehmen, dessen Hauptsitz sich in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befindet. Deshalb und aufgrund der erforderlichen Flächengröße kommen keine anderen Standorte innerhalb der Gemeinde Wolfertschwenden in Frage.

- 7.2.4.2 Die Fläche eignet sich darüber hinaus aufgrund seiner hervorragenden Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz durch den Anschluss an die beiden Kreisstraßen KR MN 19 und 35 sowie der Nähe zur Autobahn A 7 als Gewerbestandort. Zudem ist die Fläche sehr eben und schließt sich an bereits bestehende Gewerbegebiete an. Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort auch deshalb günstig, da durch seine siedlungsferne Lage Immissionsbelastungen des Ortskernes weitgehend ausgeschlossen werden können.
- 7.2.4.3 Im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Einhaltung der Ziele 3.1.1 (G), 3.1.2 (G) und 3.2 (Z) des Landesentwicklungsprogrammes hingewiesen. Darüber hinaus erfolgten Hinweise u.a. auf mögliche Bodendenkmäler, auf die Notwendigkeit einer Emissionskontingentierung zur Vermeidung von Gewerbelärmkonflikten, zur Siedlungsentwässerung und den Erhalt sowie Schutz der vorhandenen Versorgungsleitungen und Bahntrassen.
- 7.2.4.4 Für das geplante Gewerbegebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur bzw. gewerblich geprägten Umgebung hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Dabei erfolgt eine Orientierung an dem bereits umgesetzten westlich angrenzenden Gewerbegebiet der Gemeinde Wolfertschwenden. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, auch die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen. Hierzu ist ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument erforderlich.
- 7.2.4.5 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Potenziale der Innenentwicklung stellen keine Alternative zur Planung dar.
- 7.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.
- 7.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## **7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften**

- 7.2.5.1 Für das Planungsgebiet ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

7.2.5.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes wie folgt vorgenommen:

- Im Gewerbegebiet erfahren öffentliche Tankstellen einen generellen Ausschluss. Entsprechende Betriebe sind im näheren Umfeld bereits vorhanden. Eine deutliche Häufung solcher Betriebe ist städtebaulich nicht erwünscht, da diese bei entsprechender Häufung zu Konflikten führen können. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebstankstellen.
- Ebenfalls einen generellen Ausschluss erfahren Anlagen für sportliche Zwecke sowie die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten). Auch Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO werden als nicht zulässig festgesetzt. Das geplante Gewerbegebiet soll der Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens dienen. Anderweitige Nutzungen sollen auf der Fläche nicht stattfinden. Deshalb werden die genannten Nutzungen ausgeschlossen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind für das zu erweiternde Unternehmen nicht erforderlich und werden daher, und auch um etwaige Konflikte mit den umgebenden gewerblich genutzten Flächen zu vermeiden, ebenfalls ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder Gewerbebetrieben aller Art ausnahmsweise zulässig. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.
- Weiterhin werden im Gewerbegebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens dienen, das Arbeitsplätze in der Region schafft. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

- 7.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaft eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen des im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswert für Gewerbegebiete.
  - Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
  - Die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.
- 7.2.5.4 Um das geplante Vorhaben, das einen hohen Versiegelungsgrad aufweist, realisieren zu können, ist eine zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,84 erforderlich. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Grundsätzlich ist auch anzuführen, dass seit der Novellierung der Baunutzungsverordnung die entsprechende Regelung nicht mehr Obergrenzen in Bezug auf die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vorsieht, sondern Orientierungswerte. Eine Überschreitung dieser Orientierungswerte ist aus städtebaulichen Gründen möglich. Durch die effiziente Nutzung des gewerblichen Grundstücks wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen.
- 7.2.5.5 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 7.2.5.6 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für das betreffende Grundstück sowohl eine geschlossene Bebauung zu ermöglichen als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende, offene Bauweise.
- 7.2.5.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude aufgrund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

7.2.5.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

7.2.5.9 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

## **7.2.6 Infrastruktur**

7.2.6.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

7.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich.

## **7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündungen der "Gewerbstraße" in die "Äußere Bahnhofstraße" (KR MN 19) sowie die KR MN 35 hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Kreisstraße KR MN 19 besteht eine Anbindung an die A 7.

7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch mehrere Bushaltestellen im Bereich Ortsbereich Wolfertschwenden mit der Linien nach Bad Grönenbach und Ottobeuren, Memmingen und Böhen sowie durch den Bahnhof Wolfertschwenden mit den Zugverbindungen nach Kempten und Memmingen gegeben.

7.2.7.3 Östlich der Planungsgebietes verläuft ein Fahrradweg entlang der Bahnlinie Kempten-Memmingen.

## **7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz**

7.2.8.1 Lärmschutz siehe Punkt "Schutzgut Mensch" des Umweltberichtes.

7.2.8.2 Laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 27.07.2021 sind innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

7.2.8.3 Auf mögliche temporäre Konflikte aufgrund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

## 8 **Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung**

---

### 8.1 **Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

#### 8.1.1 **Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Gewerbestraße I" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

- 8.1.1.1 Die Gemeinde Wolfertschwenden beabsichtigt für den Bereich "Gewerbestraße I" im Westen der Gemeinde angrenzend an das "Gewerbegebiet an der A 7" einen Bebauungsplan für die Schaffung eines Gewerbegebietes auszuweisen.
- 8.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich gänzlich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Grönenbach der Gemeinde Wolfertschwenden. Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die bestehende Bebauung des "Gewerbegebietes an der A 7" sowie an die "Gewerbestraße" an, im Osten an die Bahnlinie Kempten-Memmingen sowie einen parallel verlaufenden Fahrradweg. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die bestehende Bebauung (Wohn- und Gewerbeflächen) nördlich der "Äußeren Bahnhofstraße". Im Norden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an.
- 8.1.1.3 In der Gemeinde Wolfertschwenden, in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet, befindet sich der Hauptsitz eines international tätigen Unternehmens in Bereich der Herstellung von Verpackungsmaschinen und Verpackungen. Dieses Unternehmen benötigt für eine wirtschaftlich tragfähige Weiterentwicklung ihres Hauptsitzes dringend Erweiterungsflächen, die am vorgesehenen Standort optimal umgesetzt werden können. Andere Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale in der Gemeinde kommen für den konkreten Bedarf des Unternehmens nicht in Frage. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist somit erforderlich, um den Bestand und Ausbau des Unternehmens am Standort Wolfertschwenden und somit den langfristigen Erhalt von Arbeitsplätzen in der Gemeinde zu sichern.
- 8.1.1.4 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, maximalen Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von 693,00 m. ü. NHN sowie privater Grünflächen an allen Rändern des Geltungsbereiches, welche zum Zweck der Durchgrünung und Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.
- 8.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Gewerbestraße I" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

8.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt rund 4,79 ha, davon sind rund 4,27 ha Gewerbegebiet, 0,045 ha öffentliche Verkehrsfläche und 0,48 ha private Grünflächen.

8.1.1.7 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 21.331 m<sup>2</sup> erfolgt vollständig außerhalb des Geltungsbereiches auf den externen Flächen der Gemarkung Bad Grönenbach (Fl.-Nrn. 333 (Teilfläche), 334, 335, 336 (Teilfläche), 350 (Teilfläche) und 351).

## 8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

### 8.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Region Donau-Iller sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

### 8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Die Gemeinde Wolfertschwenden verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin größtenteils bereits als gewerbliche Bauflächen mit Eingrünung dargestellt. Der Bebauungsplan konkretisiert diese Vorgaben durch Festsetzung eines Gewerbegebietes. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan durch geeignete Strukturen und ergänzende grünordnerische Festsetzungen in vollem Umfang umgesetzt.

### 8.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Das FFH-Gebiet "Illerdurchbruch zwischen Reicholzried und Lautrach" (Schutzgebiets-Nr. 8127-301) ist mit einer Entfernung von über 4,5 km in südwestlicher Richtung das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet. Aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

### 8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotopie:

– Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.

- Das nächste gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 16 BayNatSchG geschützte Biotop "Kleinere Gehölzstrukturen südwestlich Wolfertschwenden" (Biotop-Nr. 8127-0013, Teilflächen -001 und -002) liegt östlich bzw. südöstlich in über 180 m Entfernung.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Darüber hinaus befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft im Wirkraum der Planung.

## **8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

### **8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

#### **8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich gänzlich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen. Diese werden in Teilen offenbar phasenweise zum Anbau von Gras oder anderen Grünfütterpflanzen verwendet, da in manchen Bereichen auch Vegetationsbestände von typischen Grünlandarten vorkommen. Diese können aufgrund ihrer Ausprägung (offene Bodenbereiche zwischen den klar abgrenzbaren, linear strukturierten Grasbulten) als temporär betrachtet werden können. (Teil-)versiegelte Flächen (Wege, Straßen oder Gebäude) befinden sich nicht innerhalb des überplanten Bereiches.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmittel, Bodenumbau und Einsatz von Arten des Dauergrünlands) und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt des Plangebietes stark begrenzt. Der Vegetationsbestand wird durch anspruchslose Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und durch häufige Arten der Ackerbegleitflora (Stickstoffzeiger) dominiert.
- Im Hinblick auf die Fauna sind vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten. Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den angrenzenden Gewerbegebieten lassen die Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen. Um das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten zu bewerten, wurde das Gebiet von Biologen der Sieber Consult GmbH diesbezüglich überprüft (siehe hierzu artenschutzrechtliches Gutachten der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 27.09.2021). Innerhalb des



Plangebietes befinden sich keine Brutreviere. Im Umfeld des Plangebietes konnten Brutnachweise von Dohlen, Turmfalke und Star nachgewiesen werden. Von einzelnen Arten wird das Plangebiet zur sporadischen Nahrungssuche genutzt. Entsprechend der strukturarmen Landschaft des Untersuchungsgebietes liegen nur geringe Artnachweise vor. Nahrungshabitate werden für einzelne Arten bedingt beeinträchtigt. Grundsätzlich ist die Bedeutung des Plangebietes als Brut- und Nahrungslebensraum für die Avifauna jedoch als gering einzustufen. Um eine Beeinträchtigung der wertgebenden Arten Dohle und Turmfalke zu vermeiden, sind Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen umzusetzen. Eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG lässt sich durch das Vorhaben nicht ableiten.

- Dem Plangebiet kommt aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der nicht vorhandenen ökologisch hochwertigen Strukturen sowie der angrenzenden Nutzungen (im Westen bestehende Bebauung des "Gewerbegebietes an der A 7" sowie die "Gewerbestraße", im Osten die Bahnlinie Kempten-Memmingen sowie der parallel verlaufende Fahrradweg, im Süden die bestehende Bebauung nördlich der "Äußeren Bahnhofstraße") keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund zu und ist damit auch im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der genannten Faktoren stark vorbelastet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den Schotterfluren der Iller-Lech-Region. Im Gebiet stehen die sandig-kiesigen Niederterrassen- und Spätglazialschotter der Würmeiszeit an, die generell von guter bis sehr guter Durchlässigkeit sind und denen daher eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zukommt.
- Aus dem anstehenden geologischen Gestein haben sich fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) entwickelt.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, [umweltatlas.bayern.de](http://umweltatlas.bayern.de)) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
  - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte

Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.

- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
  - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandbewertungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 58-50 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden ähnliche Grünlandzahlen aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die Ertragsfähigkeit auch im regionalen Vergleich im mittleren Bereich liegt.
  - Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 58-50 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Hinweise auf Altlasten gibt es nicht. Laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 27.07.2021 sind innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt.
  - Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
  - Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

### 8.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen innerhalb und angrenzend zum Plangebiet nicht vor. Das nächste Gewässer ist der östlich in einer Entfernung von gut 1,5 km gelegene, durch Wolfertschwenden verlaufende "Mühlbach".
- Das Plangebiet ist dem hydrogeologischen Raum des "Süddeutschen Molassebeckens" zuzuordnen. Die hydrogeologischen Eigenschaften werden gemäß [umweltatlas.bayern.de](http://umweltatlas.bayern.de) wie folgt beschrieben: "lokal bis regional bedeutender Poren-Grundwasserleiter mit mittleren bis sehr hohen Durchlässigkeiten und Ergiebigkeiten". Die mittlere Grundwasserneubildung aus Niederschlag (1971-2000) liegt mit 400 - 600 [mm/a] im höheren Bereich.
- Im Kontext der sehr guten Durchlässigkeit und der hohen Filter- und Pufferfunktion der Böden (vgl. Schutzgut Boden, Geologie und Fläche) ist von einer mittleren Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen auszugehen.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen darüber hinaus für das Plangebiet keine weiteren konkreten Informationen vor. Aufgrund von benachbarten Bauvorhaben ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.
- Die Gemeinde Wolfertschwenden verfügt über ein Misch- und Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Das Plangebiet ist weitestgehend eben. Der Höhenunterschied beträgt von südöstlicher in nordwestliche Richtung rund 3 m. Aufgrund der Topografie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist daher nicht mit oberflächlich abfließendem Hangwasser in Folge von Starkregenereignissen zu rechnen.
- Das im Plangebiet anfallende und zufließende Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone.

#### 8.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 1160 mm relativ hoch. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8.2 °C (Quelle: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/wolfertschwenden-121249/> - zuletzt abgerufen am 02.08.2021). Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Aus Sicht der Frischluftproduktion kommt dem überplanten Bereich aufgrund der fehlenden Gehölze keine Bedeutung zu.
- Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des gering bewegten Reliefs nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber klein-klimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen reichern sich Schadstoffe in der Luft an, wodurch die Luftqualität erheblich vorbelastet ist. Durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb und angrenzend des Plangebietes kann es in den benachbarten bebauten Gebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Das Plangebiet wird innerhalb des Naturraumes "Donau-Iller-Lech-Platten" der Naturraum-Einheit "Unteres Illertal" zugeordnet. Prägend für das Landschaftsbild sind die entlang der regulierten und begradigten Iller vorkommenden Reste des ursprünglichen Auwaldgürtels. Außerhalb dieser ist der Naturraum stellenweise stark besiedelt und wird überwiegend landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt.
- Beim Plangebiet handelt es sich gänzlich um intensiv genutzte Ackerflächen am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Grönenbach der Gemeinde Wolfertschwenden. Es bestehen Blickbeziehungen nach Norden in die freie Landschaft und in östliche Richtung zum Hauptort Wolfertschwenden. Aus diesen Himmelsbereichen ist der Bereich gut einsehbar, aufgrund des weitestgehend ebenen Geländes jedoch nicht exponiert. Aus westlicher und südlicher Richtung ist die Einsehbarkeit durch die Bestandsbebauung stark eingeschränkt bzw. nicht gegeben.

- Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist das Plangebiet strukturarm ausgeprägt. Kulturlandschaftlich oder ökologisch bedeutsame Elemente sind nicht vorhanden. Insgesamt besitzt das Plangebiet keine besondere Erholungseignung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und besitzt daher nur eine geringfügige Naherholungsfunktion (vgl. hierzu auch Schutzgut Landschaftsbild).
- Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine Wege. Östlich angrenzend ans Plangebiet verläuft parallel zur Bahnlinie ein Fahrradweg, der Verbindungen zwischen Wolfertschwenden und Bad Grönenbach schafft aber auch eine Süd-Verbindung nach Dietmannsried ermöglicht.
- Die westlich und südlich angrenzenden Gewerbebetriebe haben als lokaler Arbeitgeber eine soziale und wirtschaftliche Bedeutung für die Gemeinde Wolfertschwenden.
- Von den angrenzenden Gewerbebetrieben und Verkehrswegen (Bahnlinie im Osten, "Gewerbestraße" westlich angrenzend und "Äußere Bahnhofstraße" im Süden) gehen Lärmemissionen aus. Von den nördlich und östlich jenseits der Bahnlinie gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen darüber hinaus zeitweise auch Geruchsemissionen aus.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich.
- Etwa 200 m östlich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal "Kreisgraben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung und Villa rustica der römischen Kaiserzeit" (D-7-8127-0013). Es handelt sich hierbei um ein zu mindestens zwei unterschiedlichen Zeitepochen besiedeltes Areal, dessen vollständige Ausdehnung bislang noch unbekannt ist. Auch ist im Umfeld dieser Siedlungsareale mit zugehörigen Wirtschaftsanlagen und Nebengebäuden sowie Bestattungen zu rechnen. Es ist daher zu erwarten, dass sich bislang noch unbekannte Teile dieser Bodendenkmäler über den bekannten und kartierten Bereich hinaus auch über die Hangkante nach Westen erstrecken. Im Bereich des Bebauungsplans sind daher wegen der Nähe zu o.g. Bodendenkmal weitere Bodendenkmäler, insbesondere Siedlungsspuren der Vorgeschichte und der römischen Zeit, zu vermuten.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1165 - 1179 kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1750 – 1799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der weitestgehend ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

#### 8.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

### 8.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker) als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die in der weiteren Umgebung vorkommenden Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Ackernutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde Wolfertschwenden; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

**8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr.2b und c Anlage zu §2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

**8.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

- Der Lebensraum der im Bereich des Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren.
- Seltene oder geschützte Pflanzenarten sind aufgrund der intensiven Nutzung des Plangebietes nicht vom Vorhaben betroffen.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Grünflächen, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Um das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten zu bewerten, wurde das Gebiet von Biologen der Sieber Consult GmbH diesbezüglich überprüft. Bei Einhaltung der unter Ziffer 5.11 genannten artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten (siehe hierzu artenschutzrechtliches Gutachten der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 27.09.2021).
- Dem Plangebiet kommt aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der nicht vorhandenen ökologisch hochwertigen Strukturen sowie der angrenzenden Nutzungen keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund zu. Die nördlich und östlich jenseits der Bahnlinie vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen bleiben erhalten und stellen auch künftig eine Wandermöglichkeit für Tiere in Nord-Süd-Ausrichtung dar.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden:
  - Um das Plangebiet in sämtliche Himmelsrichtungen einzugrünen, sind in diesen Bereichen private Grünflächen festgesetzt, welche mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Für die Pflanzungen in den privaten Grünflächen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich heimische Laubgehölze zulässig. Die privaten Grünflächen sind mit zahlreichen Bäumen 2. Wuchsklasse und Sträuchern zu bepflanzen. Um eine hohe Artenvielfalt zu

erreichen sind hierbei mindestens 5 verschiedene Baum- und 5 verschiedene Straucharten in einer angemessenen Durchmischung zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

- Aus Gründen des Klimawandels sind in den festgesetzten Gewerbegebietsflächen auch nicht heimische Bäume und Sträucher zulässig.
  - Zur Durchgrünung des Plangebietes sind pro 1.000 m<sup>2</sup> (angefangene) festgesetzte Gewerbefläche mindestens ein Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
  - Zur Entwicklung von blütenreichen Extensivwiesen sind die privaten Grünflächen mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung anzusäen und durch zweischürige Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni) mit Abtransport des Mahdguts zu pflegen. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
  - Um Schottergärten zu vermeiden, sind die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 20 % aufweisen, sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
  - Um die Durchgängigkeit des Plangebietes vor allem für Kleinlebewesen möglichst zu erhalten, müssen Zäune einen Mindestabstand von 0,15 m zum endgültigen Gelände aufweisen.
  - Aus Gründen des Insektenschutzes sind für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.
  - Zur Reduzierung der Eiablagen von Insekten sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglasseite 3 %).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen	–



### **anlagenbedingt**

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen      Verlust von Lebensräumen      --

Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen      Schaffung von Ersatzlebensräumen      +

### **betriebsbedingt**

Anliegerverkehr, Gewerbeausübung      u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere      --

Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen      Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)      --

## 8.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 können bis zu 42.662 m<sup>2</sup> des Plangebietes neu versiegelt werden (vgl. Ziffer 8.2.4.11).
- Da das Plangebiet weitestgehend eben ist, ist nicht mit Bodenaufschüttungen und einer Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zu rechnen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden:
  - Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens möglichst zu erhalten und damit die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen weitestgehend zu reduzieren.
  - Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen wird festgesetzt, dass für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig sind, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

- Trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt aufgrund der festgesetzten GRZ ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung	–
Bodenabbau und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
versickerungsfähige Beläge für untergeordnete Wege, Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für baukonstruktive Elemente	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit, Schutz des Bodens vor Verunreinigungen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	–

### 8.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 27.07.2021 ist mit Grundwasserflurabständen von mehr als 30 Metern zu rechnen. Da über den Wasserhaushalt und die Grundwasserhältnisse für das Plangebiet jedoch keine konkreteren Informationen vorliegen, können baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeinträge in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Aufgrund der Festsetzung einer GRZ von 0,8 ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Beeinträchtigungen auf die Versickerungsleistung und die Grundwasserneubildungsrate als hoch einzustufen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser reduziert werden:
  - Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit

des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren.

- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
versickerungsfähige Beläge für untergeordnete Wege, Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für baukonstruktive Elemente	Verringerung Abnahme der Grundwasserneubildungsrate	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

#### 8.2.3.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Bebauung fallen künftig Abwässer an.
- Die Gemeinde Wolfertschwenden verfügt über ein Misch- und Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer. Das künftig anfallende Abwasser wird über den Sammler Ost des Abwasserverbandes Memmingen-Land der Kläranlage der Stadt Memmingen zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- In dem Baugebiet ist unverschmutztes Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig.

- Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Wolfertschwenden.
- Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sowie der zusätzlichen Vorhaltung benötigter Löschwassermengen auf privatem Grund sichergestellt.
- Das Plangebiet ist weitestgehend eben. Der Höhenunterschied beträgt von südöstlicher in nordwestliche Richtung rund 3 m. Aufgrund der Topografie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist daher nicht mit Überflutungsproblemen aus oberflächlich abfließendem Hangwasser in Folge von Starkregenereignissen zu rechnen.

8.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen im Norden und Osten beschränkt. Frischluftproduzierenden Gehölzbestände sind von der Planung unberührt.
- Die Luftqualität ist aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen erheblich vorbelastet. Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des gewerblichen Verkehrs ist zwar möglich. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangsverkehr ausgelegt ist.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchsbelastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft reduziert werden:
  - Zur Durchgrünung des Plangebietes sind pro 1.000 m<sup>2</sup> (angefangene) festgesetzte Gewerbefläche mindestens ein Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen. Darüber hinaus sind die privaten Grünflächen mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern zu be-

pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Hierdurch wird die Produktion von Frischluft im Plangebiet ermöglicht. Die Gehölze tragen darüber hinaus mit ihrer temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung zu einer Abmilderung der mikroklimatischen Auswirkungen der Bebauung (Wärmeinsel) bei.

- Extrema in Bezug auf die Lufttemperatur bzw. Sonneneinstrahlung werden durch die Umsetzung der Festsetzungen zu Bodenbelägen (teilversiegelte Beläge zur Verminderung der Wärmeabstrahlung) weiter abgemildert.
  - Weitere Schutzmaßnahmen (z. B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von den privaten Bauherren vorzusehen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen	weniger Kaltluft	–
Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Verbesserung des Kleinklimas	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

#### 8.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil der bisherige nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Grönenbach weiter in die freie Landschaft verlagert wird.
- Negative Auswirkungen auf vorhandene Blickbeziehungen sind durch die Bebauung nach Norden in die freie Landschaft und in östliche Richtung zum Hauptort Wolfertschwendens zu erwarten. In westliche und südliche Richtung ist die Einsehbarkeit durch die Bestandsbebauung

- stark eingeschränkt bzw. nicht gegeben. Hier ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild reduziert werden:
    - Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten ist zur Eingrünung des Plangebietes nach Norden zur freien Landschaft hin im Rahmen einer festgesetzten Pflanzbindung eine dreireihige Feldhecke zu pflanzen. Darüber hinaus sind zur Durchgrünung des Plangebietes pro 1.000 m<sup>2</sup> (angefangene) festgesetzte Gewerbefläche mindestens ein Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
    - Die festgesetzte Pflanzliste für die Bepflanzung der privaten Grünflächen zur Durchgrünung und Ortsrandeingrünung trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen.
    - Zu diesem Zweck sind zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.
    - Zur Entwicklung von blütenreichen Extensivwiesen sind die privaten Grünflächen mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung anzusäen und durch zweischürige Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni) mit Abtransport des Mahdguts zu pflegen. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.
    - Um Schottergärten zu vermeiden, sind die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 20 % aufweisen, sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
    - Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes. Die Benutzung von Skybeamer, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig. Hierdurch werden Abstrahlungen in die freie Landschaft reduziert.
  - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ortsrandvorverlagerung des nordöstlichen Ortsrandes des Ortsteiles Grönenbach in nordöstliche Richtung	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung, Pflanzung von Gehölzen, Entwicklung von Extensivwiesen	Verringerung der Sichtbarkeit, Aufwertung der visuellen Wahrnehmung des künftigen Plangebietes	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft (Auswirkungen verringert durch Festsetzungen zur Beleuchtung)	–

#### 8.2.3.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren.
- Der östlich parallel zur Bahnlinie verlaufende Fahrradweg bleibt von der Planung unberührt und damit als Verbindungen zwischen den Gemeinden der weiteren Umgebung erhalten. Durch die Bebauung des Plangebietes wird jedoch die Aussicht auf die freie Landschaft beim Vorbeifahren eingeschränkt.
- Hinsichtlich der bereits auch jetzt nur geringfügigen Naherholungsfunktion des Plangebietes ergeben sich im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen Verschlechterungen.
- Dafür wird durch die Planung die Erweiterung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können.
- Die von den angrenzenden Gewerbebetrieben und Verkehrswegen (Bahnlinie im Osten, "Gewerbestraße" westlich angrenzend und "Äußere Bahnhofstraße" im Süden) ausgehenden Lärmemissionen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro für Schallschutz ("Schallschutz.biz") untersucht (siehe Gutachten Nr. 5441 in der Fassung vom 14.11.2022). Zum Schutz vor Gewerbegeräuschimmissionen an der schutzwürdigen Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs wurde der schalltechnische Nachweis geführt, dass die Immissionsbeiträge des Planungsvorhabens (Zusatzbelastung) unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung durch bestehende bzw. planungsrechtlich zulässige Gewerbebetriebe die an den maßgeblichen Immissionsorten geltenden Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nicht überschreiten.

- Die Ermittlung der gewerblichen Zusatzbelastung durch das Planungsvorhaben erfolgte auf Grundlage der Norm DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“. Dabei wurde das Plangebiet in Teilflächen gegliedert und es wurden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel in Form von Emissionskontingenten für die Teilflächen erarbeitet. Die Gliederung der Flächen und Optimierung der Emissionskontingente erfolgte richtungsbezogen unter Berücksichtigung von Zusatzkontingenten für die Tages- und Nachtzeit.
- Weiterhin wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans die Verkehrsgeräusche im Plangebiet untersucht, die durch den Straßenverkehr auf der A 7 und durch den Schienenverkehr auf der Strecke Nr. 5400 verursacht werden. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass zum Schutz vor Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, da der schalltechnische Orientierungswert und der Immissionsgrenzwert der Tageszeit für Gewerbegebiete innerhalb der Baugrenzen des Plangebiets flächendeckend unterschritten wird und die Wohnnutzung durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen wird.
- Die Geruchsemissionen der nördlich und östlich jenseits der Bahnlinie verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweise zu Beeinträchtigungen führen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch reduziert werden:
  - Durch die Festsetzungen, dass pro 1.000 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen sind, zur Begrünung der festgesetzten privaten Grünfläche im Osten, Süden und Westen, der Vermeidung von Schottergärten und der Entwicklung von blütenreichen Extensivwiesen wird der Aufenthaltswert im Plangebiet und damit auch die Arbeitsbedingungen für die Belegschaft verbessert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze	+ +
Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen, Schaffung von Extensivwiesen	Schaffung neuer Erholungsflächen, Verbesserung der Arbeitsbedingungen	+



### betriebsbedingt

Verkehr, Gewerbeausübung

Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebs-  
lärm, Verkehrsabgase

–

#### 8.2.3.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich.
- Etwa 200 m östlich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal "Kreisgraben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung und Villa rustica der römischen Kaiserzeit" (D-7-8127-0013). Es handelt sich hierbei um ein zu mindestens zwei unterschiedlichen Zeitepochen besiedeltes Areal, dessen vollständige Ausdehnung bislang noch unbekannt ist. Auch ist im Umfeld dieser Siedlungsareale mit zugehörigen Wirtschaftsanlagen und Nebengebäuden sowie Bestattungen zu rechnen. Es ist daher zu erwarten, dass sich bislang noch unbekannte Teile dieser Bodendenkmäler über den bekannten und kartierten Bereich hinaus auch über die Hangkante nach Westen erstrecken. Im Bereich des Bebauungsplans sind daher wegen der Nähe zu o.g. Bodendenkmal weitere Bodendenkmäler, insbesondere Siedlungsspuren der Vorgeschichte und der römischen Zeit, zu vermuten.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
- Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist vor Baubeginn beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen.

#### 8.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe,

Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein.

- Durch die großflächige Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan.
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem ist die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden nicht zulässig. Hierdurch kann verhindert werden, dass es zu einer Beeinträchtigung der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Sollten sich in dem Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z.B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z.B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

#### 8.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind neben dem gewerblich anfallenden Abfall insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Unterallgäu.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

#### 8.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

#### 8.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

#### 8.2.3.13 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Aufgrund der weitestgehend ebenen Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

- 8.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Die Umsetzung der Planung führt im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbeflächen zu einem deutlich erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert. Weitere Kumulationseffekte entstehen durch zunehmende Verkehrsbewegungen.

- 8.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

- Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).
- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Gebäude- und Straßenbaus stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern.
- Der veränderte Bodenwasserhaushalt beeinflusst auch die zukünftig noch im Plangebiet vorkommenden Pflanzen.

#### **8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**

- 8.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden, da bereits die Art und das Maß der baulichen Nutzung das vereinfachte Verfahren ausschließen. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeitsschritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

- 8.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 8.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um Ackerflächen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um keine versiegelten oder befestigten Flächen. Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1c.
- 8.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.8 Aufgrund der o. g. Teilzuordnungen ergibt sich eine Gesamtzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).
- 8.2.4.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffsschwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35 (im Durchschnitt).
- 8.2.4.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes durch private Grünflächen und Pflanzgebote mit zahlreichen Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
  - naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch überwiegende Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Ausschließliche Zulassung von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
  - landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Grünflächen durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)

- Entwicklung von blütenreichen Extensivwiesen im Bereich der privaten Grünflächen (planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Insektenfreundliche Beleuchtung / Photovoltaikanlagen, Ausschluss von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden (planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Abstand von mind. 0,15 m zum endgültigen Gelände von Zäunen zum Erhalt der Durchgängigkeit für Kleintiere (planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Arten und Lebensräume)

8.2.4.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Aufgrund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,5 (Feld A1, obere der beiden mittleren Werte). In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

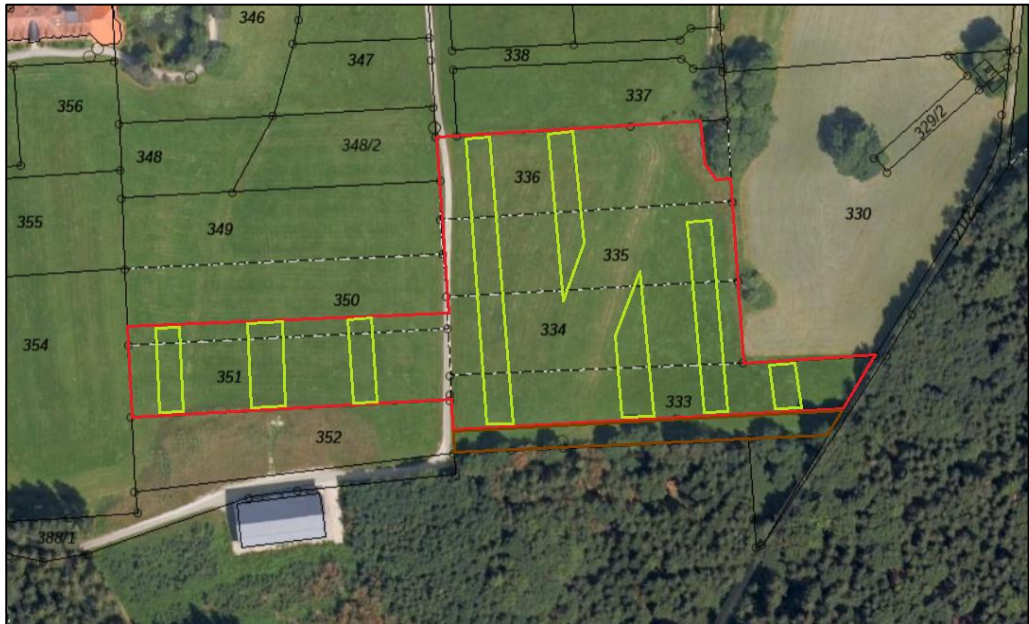
Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Planung GE	A1	0,5	42.662	21.331
Verkehrsflächen (Bestand)	-	-	447	-
Private Grünflächen	-	-	4.797	-
<b>Summe</b>			<b>47.906</b>	<b>21.331</b>

8.2.4.12 Bei einer Eingriffsfläche von **47.906 m<sup>2</sup>** ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von **21.331 m<sup>2</sup>**.

8.2.4.13 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes auf den Fl.-Nrn. 333 (Teilfläche), 334, 335, 336 (Teilfläche), 350 (Teilfläche) und 351 der Gemarkung Bad Grönenbach.

8.2.4.14 Bei den externen Ausgleichsflächen handelt es sich um intensiv genutzte Grünlandflächen.

8.2.4.15 fFolgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Ziffer 3 zur "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):



- Im Bereich des Ausgleichs für den rechtskräftigen Bebauungsplan "Multivac – Parkplatz West"<sup>II\*</sup> (10 m ab dem Waldrand, braune Abgrenzung in Abbildung oben):
  - In den ersten 7 m ab dem Waldrand: Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte (Biotoptyp W12) durch Pflanzung mindestens acht verschiedener, standortheimischer Sträucher (dreireihig) in einem angemessenen Mischungsverhältnis. Die zu bepflanzende Fläche ist in fünf etwa gleichgroße Abschnitte einzuteilen, welche erstmalig nach 10 Jahren jährlich abwechselnd durch Auf-den-Stock-setzen zu pflegen sind.
  - In den übrigen 3 m ab dem zu pflanzenden Waldmantel: mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (K122) durch einschürige Mahd im Herbst. Die Mahd kann dabei phasenweise ausgesetzt werden und alle zwei Jahre erfolgen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Alle drei Jahre kann eine Erhaltungsdüngung mit Festmist durchgeführt werden.
- Artenreiche Flachland-Mähwiesen (Biotoptyp GU651L, rote Abgrenzung in Abbildung oben) durch 2-schürige Mahd. Der Mahd-Zeitpunkt kann witterungsbedingt variieren, wobei die 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni durchzuführen ist. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Alle drei Jahre kann eine Erhaltungsdüngung mit Festmist durchgeführt werden.

- Eine Erhöhung der Artenvielfalt im Bereich der mäßig artenreichen Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte sowie der Artenreiche Flachland-Mähwiesen sind bevorzugt durch Mahdgutübertragung von lokalen Spenderflächen zu erreichen. Die Abstimmung geeigneter Spenderflächen ist mit dem zuständigen Landschaftspflegeverband Unterallgäu e.V. durchzuführen. Sofern geeignete Spenderflächen kleiner als die Ausgleichsflächen ausfallen, ist die Mahdgutübertragung so oft durchzuführen, bis die gesamten Ausgleichsflächen mit dem zu übertragenden Mahdgut abgedeckt wurden. Sollte keine Mahdgutübertragung möglich sein, ist in begründeten Fällen das Verwenden von autochthonen Saatgutmischungen mit mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) zulässig. Voraussetzung für die Verwendung von autochthonem Saatgut ist der Abgleich mit der Positivliste für das Ursprungsgebiet 17 Südliches Alpenvorland. Zur Ausbringung des Saatgutes sind nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf den Ausgleichsflächen mindestens sechs räumlich getrennte Ansaat-Streifen die insgesamt mindestens 25 % der Ausgleichsflächen betragen anzulegen (siehe grüne Abgrenzungen in der Abbildung oben).
  - Um das Erreichen des Zielbiotops "Artenreiche Flachland-Mähwiese" (Biototyp GU651L) ausreichend zu garantieren und das Flächenmanagement auch nachträglich hierfür anpassen zu können, ist ein Monitoring (Bestandserfassung mit Entwicklungsprognose und Maßnahmenvorschlägen) im 5 Jahrestonus erforderlich. Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Unterallgäu vorzulegen.
  - Änderungen und Anpassungen des Herstellungskonzeptes und der Entwicklung/Pflege sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Unterallgäu möglich.
- \* Die Abänderung des Ausgleichskonzeptes für den rechtskräftigen Bebauungsplan "Multivac – Parkplatz West" (in der Fassung vom 08.03.2021) ist mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Unterallgäu abgestimmt.

#### 8.2.4.16 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestandssituation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 333 (Teilfläche) der Gemarkung Bad Grönenbach	extern	Intensivgrünland (Biototyp G11)	Extensivierung der Nutzung (Zielbiototyp GU651L)	4.050
Fl.-Nr. 333 (Teilfläche) der Gemarkung Bad Grönenbach (im Bereich des Ausgleichskonzeptes für den rechtskräftigen Bebauungsplan "Multivac – Parkplatz	extern	Intensivgrünland (Biototyp G11)	Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte (Zielbiototyp W12)	1.084*



West" (in der Fassung vom 08.03.2021))

Fl.-Nr. 333 (Teilfläche) der Gemarkung Bad Grönenbach (im Bereich des Ausgleichskonzeptes für den rechtskräftigen Bebauungsplan "Multivac – Parkplatz West" (in der Fassung vom 08.03.2021))	extern	Intensivgrünland (Biotoptyp G11)	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (Zielbiotoptyp K122)	465*
Fl.-Nr. 334 der Gemarkung Bad Grönenbach	extern	Intensivgrünland (Biotoptyp G11)	Extensivierung der Nutzung (Zielbiotoptyp GU651L)	4.214
Fl.-Nr. 335 der Gemarkung Bad Grönenbach	extern	Intensivgrünland (Biotoptyp G11)	Extensivierung der Nutzung (Zielbiotoptyp GU651L)	4.109
Fl.-Nr. 336 (Teilfläche) der Gemarkung Bad Grönenbach	extern	Intensivgrünland (Biotoptyp G11)	Extensivierung der Nutzung (Zielbiotoptyp GU651L)	4.028
Fl.-Nr. 350 (Teilfläche) der Gemarkung Bad Grönenbach	extern	Intensivgrünland (Biotoptyp G11)	Extensivierung der Nutzung (Zielbiotoptyp GU651L)	791
Fl.-Nr. 351 der Gemarkung Bad Grönenbach	extern	Intensivgrünland (Biotoptyp G11)	Extensivierung der Nutzung (Zielbiotoptyp GU651L)	4.139

\* Die Flächen des Ausgleichskonzeptes für den rechtskräftigen Bebauungsplan "Multivac – Parkplatz West" (in der Fassung vom 08.03.2021) werden in der Summierung aufgrund der bereits erfolgten Zuordnung nicht berücksichtigt.

**Summe** **21.331**

8.2.4.17 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

## 8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.5.1 In der Gemeinde Wolfertschwenden, in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet, befindet sich der Hauptsitz eines international tätigen Unternehmens in Bereich der Herstellung von Verpackungsmaschinen und Verpackungen. Dieses Unternehmen benötigt für eine wirtschaftlich tragfähige Weiterentwicklung ihres Hauptsitzes dringend Erweiterungsflächen, die am vorgesehenen Standort optimal umgesetzt werden können. Andere Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale in der Gemeinde kommen für den konkreten Bedarf des Unternehmens nicht in Frage. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist somit erforderlich, um den Bestand

und Ausbau des Unternehmens am Standort Wolfertschwenden und somit den langfristigen Erhalt von Arbeitsplätzen in der Gemeinde zu sichern.

8.2.5.2 Darüber hinaus ist die Fläche bereits im Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen und stellt eine geeignete Flächenreserve dar. Eine entsprechende Eignungsprüfung hat bereits auf dieser Ebene stattgefunden.

8.2.5.3 Die Fläche ist auch aufgrund der hervorragenden Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz durch den Anschluss an die beiden Kreisstraßen KR MN 19 und 35 sowie der Nähe zur Autobahn A 7 als Gewerbestandort geeignet. Zudem ist die Fläche sehr eben und schließt sich an bereits bestehende Gewerbegebiete an. Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort auch deshalb günstig, da durch seine siedlungsferne Lage Immissionsbelastungen des Ortskernes weitgehend ausgeschlossen werden können.

### **8.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

8.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

### **8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

#### **8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

– Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)

– Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

8.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

### **8.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**

8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Wolfertschwenden als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

### **8.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

8.3.3.1 Die Gemeinde Wolfertschwenden beabsichtigt für den Bereich "Gewerbestraße I" im Westen der Gemeinde angrenzend an das "Gewerbegebiet an der A 7" einen Bebauungsplan für die Schaffung eines Gewerbegebietes auszuweisen.

8.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich gänzlich um intensiv genutzte Ackerflächen am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Grönenbach der Gemeinde Wolfertschwenden. Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die bestehende Bebauung des "Gewerbegebietes an der A 7" sowie an die "Gewerbestraße" an, im Osten an die Bahnlinie Kempten-Memmingen sowie einen parallel verlaufenden Fahrradweg. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die bestehende Bebauung (Wohn- und Gewerbeflächen) nördlich der "Äußeren Bahnhofstraße". Im Norden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an.

8.3.3.3 In der Gemeinde Wolfertschwenden, in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet, befindet sich der Hauptsitz eines international tätigen Unternehmens in Bereich der Herstellung von Verpackungsmaschinen und Verpackungen. Dieses Unternehmen benötigt für eine wirtschaftlich tragfähige Weiterentwicklung ihres Hauptsitzes dringend Erweiterungsflächen, die am vorgesehenen Standort optimal umgesetzt werden können. Andere Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale in der Gemeinde kommen für den konkreten Bedarf des Unternehmens nicht in Frage. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist somit erforderlich, um den Bestand und Ausbau des Unternehmens am Standort Wolfertschwenden und somit den langfristigen Erhalt von Arbeitsplätzen in der Gemeinde zu sichern.

8.3.3.4 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, maximalen Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von 693,00 m. ü. NHN sowie privater Grünflächen an allen Rändern des Geltungsbereiches, welche zum Zweck der Durchgrünung und Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.

- 8.3.3.5 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Planung beeinträchtigt werden.
- 8.3.3.6 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung und beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Bebauung des aus der freien Landschaft einsehbaren Ortsrandes. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt (Konzept zur Grünordnung, siehe hierzu Ziffer 8.2.4.10).
- 8.3.3.7 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 21.331 m<sup>2</sup> erfolgt vollständig außerhalb des Geltungsbereiches auf den externen Flächen der Gemarkung Bad Grönenbach (Fl.-Nrn. 333 (Teilfläche), 334, 335, 336 (Teilfläche), 350 (Teilfläche) und 351).
- 8.3.3.8 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 8.3.3.9 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

### **8.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

- 8.3.4.1 Allgemeine Quellen:
- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
  - Regionalplan der Region Donau-Ilter
  - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamts für Umwelt
  - Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Reichsbodenschätzung, Gewässer und Naturgefahren)
  - Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)
  - Bayerischer Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege

#### 8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Wolfertschwenden
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 27.09.2021 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen)
- Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüro für Schallschutz ("Schallschutz.biz"; Gutachten Nr. 5441 in der Fassung vom 14.11.2022)
- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zu übergeordneten Raumordnung und in diesem Zusammenhang zur Ausrichtung an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, zu flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen und zur vorrangigen Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung), des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (zu bodendenkmalpflegerischen Belangen, zum Umgang mit dem östlich des Plangebietes gelegenen Bodendenkmal und zur Aufnahme von Hinweisen und Festsetzungen in diesem Zusammenhang), des Eisenbahn-Bundesamtes (zur Beachtung von Lichtraumprofile der Gleise bei Baumpflanzungen, zu ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterungen und zur Bewältigung der Lärmproblematik), des Landratsamtes Unterallgäu, Fachbereich Immissionsschutz (zur Vermeidung von Gewerbelärmkonflikten durch Emissionskontingentierung), Fachbereich Brandschutzdienststelle (zur Löschwassermenge und zu Hydranten), des Amtes für Landwirtschaft und Forsten Krumbach (zur Nicht-Betroffenheit von Wald und zu Ausgleichsflächen), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Altlasten, zur Wasserversorgung, zu Grundwasserabständen und zur Siedlungsentwässerung), des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Woringer Gruppe (zum Ausschluss aller wasserrelevanten Beeinträchtigungen), des Abwasserverbandes Memmingen-Land (zum Umgang mit häuslichem und gewerblichem Abwasser), der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) (zur Freihaltung eines Schutzbereiches beiderseits sämtlicher Kabelleitungen von tiefwurzelnden Bepflanzungen) und der Schwaben Netz GmbH (zu vorhandenen Gasleitungen und zum notwendigen Schutzstreifen)

## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften

- 9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf eine Vorschrift zu Werbeanlagen. Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmer sowie der landschaftsoptischen Situation entsteht. Die Werbeanlagen sollten zurückhaltend gestaltet werden. Blinkende Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden. Ein Bezug zur Größe der gewerblichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.
- 9.1.1.2 Durch die o.g. Beschränkung bei den örtlichen Bauvorschriften wird für die Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit gewährt. Die Auswahl von Dachform, Materialien und Farben ist dadurch individuell möglich.

## 10.1 Umsetzung der Planung

### 10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

### 10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen sowie der gewerblichen Vorprägung der Umgebung nicht erkennbar.

## 10.2 Erschließungsrelevante Daten

### 10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 4,79 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	4,26	89,0%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,04	0,8%
Private Grünflächen	0,49	10,2%

### 10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Sammler Ost des Abwasserverbandes Memmingen-Land zur Kläranlage der Stadt Memmingen

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgungsanlage d. Gemeinde Wolfertschwenden

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sowie der zusätzlichen Vorhaltung benötigter Löschwassermengen auf privatem Grund sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Lechwerke AG, Augsburg

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben, Kempten

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Unterallgäu

10.2.2.7 Durch den Bebauungsplan "Gewerbestraße I" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

## **10.3 Zusätzliche Informationen**

### **10.3.1 Planänderungen**

10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 30.03.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 30.03.2022 enthalten):

- Änderungen bei den Emissionskontingenten
- Ergänzung des Hinweises zur Abwasserableitung
- Ergänzung des Hinweises zur Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser
- Aufnahme eines Hinweises zum Überflutungsschutz (Hangwasser)
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen



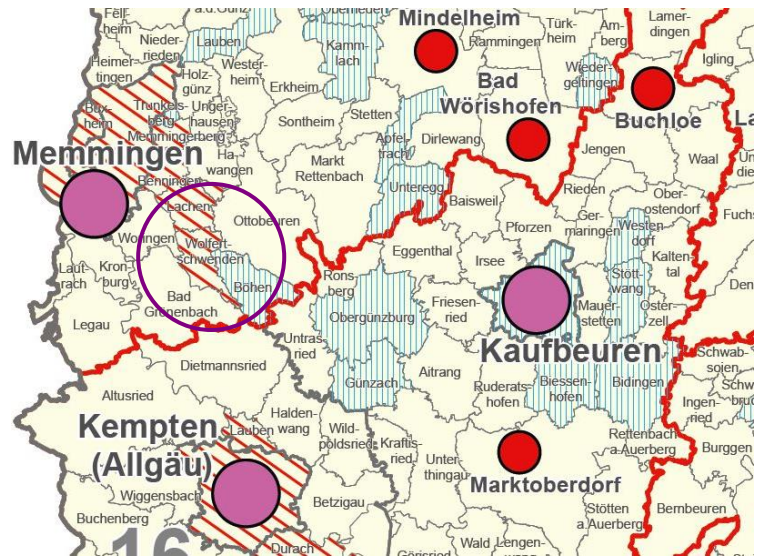
10.3.1.2 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 18.11.2022) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 24.11.2022 enthalten):

- Anpassung der Lärmschutzfestsetzungen/Emissionskontingente (u.a. Flächen der Kontingentierung, Erhöhung der Kontingente für das Gewerbegebiet 2 und 3, Zusatzkontingente)
- Festsetzung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen mit 0,84
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

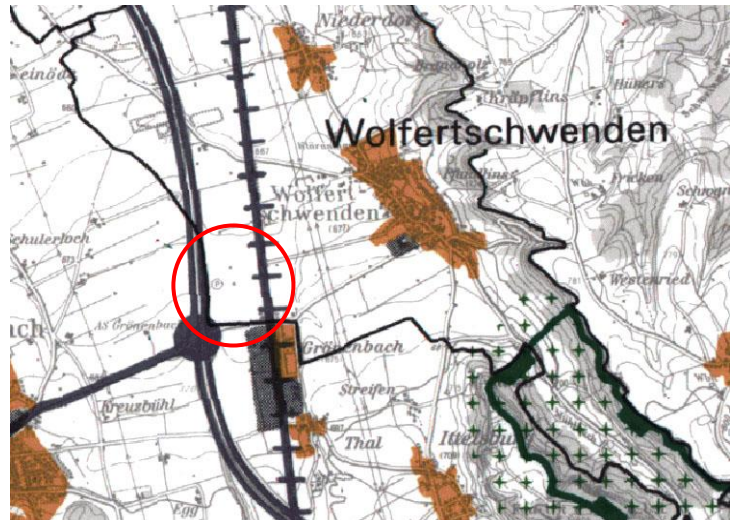
10.3.1.3 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 27.04.2023) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 27.04.2023 enthalten):

- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Donau-Isar, Karte 3 "Landschaft und Erholung", westlich die Bundes-Autobahn mit der Abfahrt "Bad Grönenbach", östlich die Eisenbahnstrecke Ulm-Kempten, südöstlich bestehende gewerbliche sowie gemischte Baufläche



Auszug aus dem in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan; Darstellung als gewerbliche Bauflächen in Planung



Blick von Südosten auf das Plangebiet



Blick von Nordosten auf das Plangebiet



Blick von Südwesten auf das Plangebiet



Blick von Osten entlang der bestehenden Bebauung



Blick von Nordosten auf das Plangebiet, links neben dem Fahrradweg die Bahnlinie Memmingen-Kempten



Blick von Nordwesten auf das Plangebiet



**13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.05.2021. Der Beschluss wurde am 24.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

**13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in der Zeit vom 30.06.2021 bis 30.07.2021 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 13.12.2021 bis 19.01.2022 (Billigungsbeschluss vom 14.10.2021; Entwurfsfassung vom 14.10.2021; Bekanntmachung am 02.12.2021) sowie in der Zeit vom 04.07.2022 bis 18.07.2022 (Billigungsbeschluss vom 07.04.2022; Entwurfsfassung vom 30.03.2022; Bekanntmachung am 24.06.2022) sowie in der Zeit vom 23.03.2023 bis 06.04.2023 (Billigungsbeschluss vom 24.11.2022; Entwurfsfassung vom 18.11.2022; Bekanntmachung am 15.03.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

**13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 29.06.2021 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 09.12.2021 (Entwurfsfassung vom 14.10.2021; Billigungsbeschluss vom 14.10.2021) sowie mit Schreiben vom 05.07.2022 (Entwurfsfassung vom 30.03.2022; Billigungsbeschluss vom 07.04.2022) sowie mit Schreiben vom 22.03.2023 (Entwurfsfassung vom 18.11.2022; Billigungsbeschluss vom 24.11.2022) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 27.04.2023 über die Entwurfsfassung vom 27.04.2023.

Wolfertschwenden, den .....

.....  
(Beate Ullrich, Erste Bürgermeisterin)

### 13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Gewerbestraße I" in der Fassung vom 27.04.2023 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 27.04.2023 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Wolfertschwenden, den .....  
.....  
(Beate Ullrich, Erste Bürgermeisterin)

### 13.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 04.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Gewerbestraße I" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wolfertschwenden, den .....  
.....  
(Beate Ullrich, Erste Bürgermeisterin)

Plan aufgestellt am: 14.10.2021  
Plan geändert am: 30.03.2022  
Plan geändert am: 18.11.2022  
Plan geändert am: 27.04.2023

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung	Andreas Eppinger
Landschaftsplanung	Martin Werner
Artenschutz	Franziska Steinhauser

Verfasser:

.....

(i.A. Andreas Eppinger)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.