



Gemeinde Wolfertschwenden

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Gewerbstraße I"

1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1.1 Für den Bebauungsplan "Gewerbestraße I" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan "Gewerbestraße I" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 05.04.2023 zur Fassung vom 18.11.2022 des Landratsamtes Unterallgäu, Naturschutz und Landschaftspflege:

Stellungnahme:

Die mit o. g. Einwurf eingeführten Überschreitung der Grundflächenzahl ändert sich auch die Bemessungsgrundlage für die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nach BauGB. Der erhöhte Nutzungsgrad spiegelt sich jedoch in der vorliegenden Planung nicht in der Eingriffsregelung wider, die unverändert geblieben ist. Gemäß den vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr herausgegebenen Handlungsempfehlungen wird empfohlen, einer Mehrung von bestehenden oder zuvor geplanten Baurecht durch eine Anpassung des Eingriffsfaktors Geltung zu tragen. Auch die Eingriffs- bzw. Kompensationsfaktoren gemäß dem "alten" Handlungsleitfaden (2003) Eingriffsregelung in der Bauleitplanung lassen eine verbal argumentative Herleitung des Eingriffsfaktors innerhalb eines bestimmten Spielraums zu. Hier sollte der übermäßigen baulichen Nutzung innerhalb der Baufenster durch Überschreitung der üblichen Grundflächenzahl Geltung getragen werden, indem sich am höchsten zulässigen Eingriffs- bzw. Kompensationsfaktor orientiert wird. Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt einen Eingriffsfaktor von 0,6 anzuwenden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan ist bisher und auch weiterhin eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese wurde durch die Festsetzung zur Überschreitung der Grundfläche dahingehend erweitert, dass die zulässige Grundfläche 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 darf. Die Eingriffs- bzw. Kompensationsfaktoren gemäß dem "alten" Handlungsleitfaden (2003) lassen für Gebiete geringer Bedeutung bei einem gleichzeitig hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eine Spanne von 0,3 bis 0,6 zu (Feld A I). Bisher ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Ausgleichsfaktor von 0,5 festgelegt, also der zweithöchste Wert in der vorgegebenen Spanne. Angesichts der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und der geringfügigen Überschreitungsmöglichkeit von 0,04 für Wege, Zufahrten und Umfahrungen kann ein Ausgleichsfaktor von 0,5 weiterhin als angemessen betrachtet werden, da die maximale Ausreizung der Spanne bis 0,6 auch Fälle beinhalten sollte, in denen beispielsweise keinerlei Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung vorgesehen wären. Eine Erhöhung des Ausgleichsfaktors auf 0,6 würde diese unterschiedlichen Fallkonstellationen stark vereinheitlichen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zu wenig würdigen.

An der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und dem gewählten Ausgleichsfaktor von 0,5 wird daher festgehalten.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.04.2023:

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):

- 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)

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 m² 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).

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

Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen:

- In den ersten 7 m ab dem Waldrand: Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte (Biototyp W12) durch Pflanzung mindestens acht verschiedener, standortheimischer Sträucher (dreireihig) in einem angemessenen Mischungsverhältnis.
- 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.
- Artenreiche Flachland-Mähwiesen (Biototyp GU651L) 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.
- 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.

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.04.2023:

Bestandsaufnahme:

- 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, Bodenumbruch und Einsaat 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 Brutnachte 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 m² (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.

1.1.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 29.06.2021, schriftliche Stellungnahme vom 27.07.2021 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

1. Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind.

Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.04.2023:

Bestandsaufnahme:

- 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 Carbonsandkies bis -schluffkies (Schotter) entwickelt.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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, Ausgleichkörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 können bis zu 42.662 m² 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 (NachVV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
 - Trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt aufgrund der festgesetzten GRZ ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 29.06.2021, schriftliche Stellungnahme vom 27.07.2021 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

2. Wasserversorgung/WSG

Das Gewerbegebiet ist so an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen, dass eine Versorgung mit ausreichend Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitung, auch im Hinblick auf den Feuerschutz, ist in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Gewerbegebiet wird an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Auf eine ausreichende Dimensionierung von Wasserleitungen wird im Bebauungsplanentwurf hingewiesen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Wasserschutzgebiete betroffen sind.

Stellungnahme:

3. Grundwasserstände

Im betreffenden Gebiet ist mit Grundwasserflurabständen von mehr als 30 Metern zu rechnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

4. Siedlungsentwässerung

Entsprechend den wasserwirtschaftlichen Grundsätzen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG ist die Entwässerung des Gewerbegebietes im modifizierten Trennsystem durchzuführen.

Grundsatz der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelung sowie die Erhaltung und Förderung der Versickerungsfähigkeit der Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung auch der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässer. Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen, empfehlen wir dringend eine Baugrunduntersuchung durch ein geologisches Fachbüro durchführen zu lassen.

Das unverschmutzte Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen sollte dezentral auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist einer punktuellen Einleitung in das Grundwasser grundsätzlich vorzuziehen. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung ist eine Versickerung über Sickerschächte nur noch in begründeten Ausnahmefällen möglich.

Das von öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls ortsnahe zu versickern bzw. zu verrieseln oder in begründeten Ausnahmefällen über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswas-

ser 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.

Sofern die Einleitungen nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

Ferner empfehlen wir für den Bereich des Bebauungsplanes den Bauherrn darauf hinzuweisen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Entsprechende Festsetzungen und Hinweise zur Entwässerung des Gewerbegebietes sowie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Sickerfähigkeit des Bodens wurde im Vorfeld der Planung durch Sickerversuche nachgewiesen. Anfallendes Niederschlagswasser kann somit über Versickerungsanlagen auf dem Baugrundstück versickert werden.

Stellungnahme:

Abschließend verweisen wir auf das DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungs-entwässerung" (ISiE), dessen Grundsätze bei der weiteren Planung ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 29.06.2021, schriftliche Stellungnahme vom 04.08.2021 des Abwasserzweckverbandes Memminger Land, Bad Grönenbach:

Stellungnahme:

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist in der letzten Schmutzfrachtberechnung von 2019 enthalten. Für die Abwasserableitung wurde dabei das Trennsystem vorgesehen.

Dem Sammler Ost darf nur häusliches Abwasser oder gewerbliches Abwasser in vergleichbarer Qualität eingeleitet werden. Kein Regen- und kein Fremdwasser!

Für zukünftige 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.

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 (= Rückstauebene!). Gegen Rückstau hat sich der Einleiter selbst zu schützen!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 29.06.2021, schriftliche Stellungnahme vom 22.07.2021 des Zweckverbandes Wasserversorgung Woringen Gruppe, Woringen:

Stellungnahme:

Es bestehen keine Einwendungen, wenn alle wasserrelevanten Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

siehe Abwägung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 27.07.2021.

Stellungnahme vom 27.12.2021 zur Fassung vom 14.10.2021 des Landratsamtes Unterallgäu, Wasserrecht und Gewässeraufsicht:

Stellungnahme:

1. Öffentliche Wasserversorgung

Da von einer gesicherten Wasserversorgung für die Gemeinde Wolfertschwenden auszugehen ist und Wasserschutzgebiete von der Bauleitplanung nicht betroffen sind, bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbestraße I".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das hinsichtlich der öffentlichen Wasserversorgung keine Einwände vorgebracht werden, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme:

2. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende häusliche Schmutzwasser soll über den Sammler Ost des Abwasserverbandes Memmingen-Land dem Gruppenklärwerk Heimertingen der Stadt Memmingen zugeleitet werden. Die Anlage sowie die bereits vorhandenen Erschließungsleitungen sind hierfür laut der Begründung ausreichend dimensioniert. Ob das Kontingent der Gemeinde Wolfertschwenden am Gruppenklärwerk der Stadt Memmingen für die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausreichend ist, bitten wir in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

Ob das Kontingent der Gemeinde Wolfertschwenden am Gruppenklärwerk der Stadt Memmingen für die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausreichend ist, wird in eigener Zuständigkeit der Gemeinde Wolfertschwenden geprüft.

Stellungnahme:

In Nr. 5.14 des Textteils wird auf die örtliche Genehmigungspflicht für die Einleitung von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen hingewiesen (Indirekteinleiter).

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zu der Einleitung von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern in öffentliche Abwasseranlagen werden zur Kenntnis genommen. Der entsprechende Hinweis im Bebauungsplan wird diesbezüglich ergänzt.

Stellungnahme:

3. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das im Baugebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll über geeignete Versickerungseinrichtungen bzw. eine flächenhafte Versickerung vor Ort in das Grundwasser eingeleitet werden. Da das Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern ist und einer punktuellen Versickerung (z.B. über Sickerschächte) nur noch in begründeten

Ausnahmefällen (z.B. ungünstige geologische Untergrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten) zugestimmt werden kann, erklärte die Gemeinde Wolfertschwenden die Versickerung über Sickerschächte im Bebauungsplan für unzulässig.

Auf gesetzliche Vorgaben sowie das einschlägige technische Regelwerk und eine etwaige Erlaubnispflicht wurde ausreichend hingewiesen.

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 m²

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Punkte werden in den Hinweisen des Bebauungsplanes ergänzt.

Stellungnahme:

4. Hochwasserschutz

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Durch die immer mehr auftretenden Starkregenereignisse ergaben sich auch Überschwemmungen bzw. Schäden durch wild abfließendes Hang- und Schichtwasser im Landkreis. Deshalb wird durch die Untere Wasserbehörde ein besonderes Augenmerk auf die Betrachtung von wild abfließenden Hang- und Schichtwasser bei geplanten Bauungen gerichtet.

Daher sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das geplante Gewerbegebiet mögliche Gefährdungen durch wild abfließendes Hang- bzw. Schichtwasser zu betrachten und eine Aussage darüber zu treffen. Es ist nachzuweisen, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise zum Hochwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Wie in der Begründung des Bebauungsplanes bereits beschrieben, ist das Plangebiet weitestgehend eben. Der Höhenunterschied beträgt von südöstlicher in nordwestliche Richtung rund 3 Meter. Aufgrund der Topografie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist daher nicht mit Überflutungsproblemen aus oberflächlich abfließendem Hangwasser in Folge von Starkregenereignissen zu rechnen. Es wird jedoch ein Hinweis zum Überflutungsschutz aufgenommen.

Ein konkreter Überflutungsnachweis nach DIN wird, falls erforderlich, zusammen mit dem wasserrechtlichen Antrag im Rahmen des jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahrens erbracht. Die entsprechenden Aussagen zum Hang- und Schichtwasser werden hierbei getroffen und die geplanten Versickerungsanlagen dementsprechend dimensioniert. Ein konkreter Nachweis auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme vom 12.07.2022 zur Fassung vom 30.03.2022 des Landratsamtes Unterallgäu, Wasserrecht:

Stellungnahme:

Zum Vorentwurf der im Betreff genannten Bauleitplanung der Gemeinde Wolfertschwenden nahmen wir bereits mit Schreiben vom 27.12.2021 Stellung.

Unsere Anregungen und Bedenken wurden in den nun vorliegenden Entwurf der Bauleitplanung übernommen. Eine erneute Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Es besteht Einverständnis mit der vorliegenden Bauleitplanung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung zum Einverständnis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.04.2023:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

- 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 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 Grundwasserhältnisse 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- 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.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- 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 Vorkhaltung 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.04.2023:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 CO₂-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 m² (angefangene) festgesetzte Gewerbefläche mindestens ein Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen. Darüber hinaus sind die privaten Grünflächen mit zahlreichen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.04.2023:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet wird innerhalb des Naturraumes "Donau-Iller-Lech-Platten" der Naturraumeinheit "Unteres Illertal" zugeordnet. Prägend für das Landschaftsbild sind die entlang der re-

gulierten 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 Wolfertschwenden 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 m² (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 Skybeamern, 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 29.06.2021, schriftliche Stellungnahme vom 23.07.2021 des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle München:

Stellungnahme:

Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterungen sind hinzunehmen. Soweit erforderlich, sind entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 29.06.2021, schriftliche Stellungnahme vom 23.07.2021 des Landratsamtes Unterallgäu, Immissionsschutz:

Stellungnahme:

Zur Vermeidung von Gewerbelärmkonflikten ist eine Emissionskontingentierung gem. DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) für das Plangebiet durchzuführen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Entsprechende Emissionskontingente werden im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Stellungnahme vom 13.01.2022 zur Fassung vom 14.10.2021 des Landratsamtes Unterallgäu, Immissionsschutz:

Stellungnahme:

Nach Kenntnisstand des Unterzeichners befindet sich ein neuer Immissionsort auf Flur-Nr. 144, Gemarkung Wolfertschwenden (Neubau Aussiedlerhofstelle Franz Dodel) in der Umgebung des Plangebiets. Die schalltechnische Untersuchung vom 04.11.2021 muss dahingehend überarbeitet und ergänzt werden. Hierzu ist seitens der Behörde bereits Kontakt mit dem Lärmgutachter aufgenommen worden. Dieser wird die Berechnung zeitnah durchführen.

Die Emissionskontingente sowie die unter Berücksichtigung des zusätzlichen Immissionsortes neu berechneten Zusatzkontingente müssen als planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Als Referenzpunkt für die Zusatzkontingente, der ebenfalls als planungsrechtliche Festsetzung mit aufgenommen werden muss, sind folgende Koordinaten (Gauß-Krüger-Koordinatensystem) maßgeblich:

- X: 593680,00
- Y: 5304300,00

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Schalltechnische Untersuchung sowie die Geräuschkontingentierung im Plangebiet wurden diesbezüglich zwischenzeitlich überarbeitet. Eine neue Fassung der entsprechenden Berechnungen vom 14.01.2022 liegt inzwischen vor. Der Bebauungsplan wird bezüglich der neuen Kontingentierung überarbeitet.

Stellungnahme:

Weiterhin sind in den Antragsunterlagen die Bezeichnungen der GE-Teilflächen GE 1 und GE 2 vertauscht worden. Im schalltechnischen Gutachten befindet sich die Teilfläche GE 1 im nördlichen,

die Teilfläche GE 2 im südlichen Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbestraße I". Dies ist in den Unterlagen des Bebauungsplanes zu berichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die entsprechenden Bezeichnungen werden redaktionell geändert.

Stellungnahme vom 18.07.2022 zur Fassung vom 30.03.2022 des Landratsamtes Unterallgäu, Immissionsschutz:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die im Schallgutachten Nr. 5441 des Ingenieurbüros Schallschutz.biz vom 14.01.2022 berechneten Zusatzkontingente sind, wie bereits in der fachtechnischen Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 13.01.2022 erwähnt, als planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan mit aufzunehmen. Weiterhin ist auch der Referenzpunkt (Gauß-Krüger-Koordinaten: $X = 593680,00$; $Y = 5304300,00$) für die Zusatzkontingente als Festsetzung im Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Die Einhaltung der in der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2.2 festgelegten Emissionskontingente ist im Zuge des baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird berücksichtigt. Die im Schallgutachten, welches auch in der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden zur Verfügung gestellt wurde, berechneten Zusatzkontingente und der Referenzpunkt für die Zusatzkontingente werden redaktionell in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.04.2023:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 Gewerbegeräuschmissionen 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 "Geräuschkontingenterung". 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 Verkehrsgeräuschmissionen 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 m² (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.

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 Lärmbelastigung 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.

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".

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.

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 29.06.2021, schriftliche Stellungnahme vom 13.07.2021 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, München:

Stellungnahme:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

D-7-8127-0013 "Kreisgraben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung und Villa rustica der römischen Kaiserzeit."

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 unbekannt 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. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

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

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

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 BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf

sowie https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre "Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung" (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale_bauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte dem Vollzugsschreiben des StMBW vom 09.03.2016 (https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/vollzugsschreiben_bodendenkmal_09_03_2016.pdf) sowie unserer Homepage https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als "Archiv des Bodens"]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.04.2023:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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 Denkmalerstörungen 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.04.2023:

Bestandsaufnahme:

- 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/m². 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.04.2023:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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.

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.

1.1.11 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.04.2023:

Bestandsaufnahme:

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.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- 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.

1.1.12 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 29.06.2021, schriftliche Stellungnahme vom 27.07.2021 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten

LEP 3.1 Abs. 2 (G) flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden

LEP 3.2 (Z) vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

Auf Basis der aktuell vorliegenden Unterlagen, die keine Entwürfe der Begründung und der Satzung enthalten, ist eine abschließende Stellungnahme aus landesplanerischer Sicht derzeit nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund weisen wir zunächst auf Folgendes hin:

Die Bayerische Staatsregierung hat zur Verringerung des Flächenverbrauchs eine Flächensparoffensive eingeleitet. In diesem Rahmen ist die kommunale Bauleitplanung ein wichtiges Handlungsfeld. Für die Umsetzung der LEP-Festlegungen zur Flächenschonung bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe hat das BayStMWi allen Gemeinden, Märkten und Städten in Bayern eine Auslegungshilfe (Stand: 07.01.2020) übermittelt. In dieser sind im Einzelnen die Punkte angeführt, die die Landesplanung bei der Beurteilung des Bauleitplanes zu-

grunde zu legen hat. Sie ergeben sich aus den Ziffern II.1. bis II.4. der Auslegungshilfe. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Ermittlung der vorhandenen Flächenpotenziale in der planenden Kommune (Ziffer II.2.) und die Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen (Ziffer II.3.).

Wir bitten die Gemeinde, die Unterlagen unter Berücksichtigung der Anforderungen der o.g. Auslegungshilfe zu ergänzen. Zu den sonst möglicherweise noch betroffenen LEP-Festlegungen werden wir uns nach Ergänzung der Bauleitplanunterlagen im nächsten Verfahrensschritt äußern.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Gemeinde ist bewusst, dass gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vorrangig vorhandene Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen sind sowie eine nachhaltige und flächensparende Ausweisung von Bauflächen erfolgen soll. Im vorliegenden Fall handelt es sich um den konkreten Erweiterungsbedarf eines ortsansässigen, international tätigen Unternehmens im Bereich der Herstellung von Verpackungsmaschinen und Verpackungen, dessen Hauptsitz sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet. Die Erweiterungsflächen sind für eine wirtschaftlich tragfähige Weiterentwicklung des Hauptsitzes und dessen Fortbestand am Standort Wolfertschwenden dringend erforderlich. Die Erweiterungsflächen können am vorgesehenen Standort aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Firmensitz sowie der Flächengröße und der Erschließungssituation optimal umgesetzt werden. 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.

Stellungnahme:

Im Übrigen geben wir folgenden Hinweis:

Wir sind seitens der obersten Landesplanungsbehörde angehalten, bei Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen darauf hinzuweisen, dass "durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist" (vgl. Begründung zu LEP 5.3 "Einzelhandelsagglomerationen").

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Hierdurch wird die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen vermieden.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 27.04.2023:

Bestandsaufnahme:

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).

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.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan "Gewerbestraße I" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Vorschläge des Vorhabenträgers und der Planer zur Fassung vom 14.10.2021:

Stellungnahme:

Durch die Änderung des Vorhabens, dass nun auch eine Fertigungshalle der Firma Multivac am Standort Gewerbestraße vorgesehen ist, wurde die Objektplanung verändert. Auf der gegenüberliegenden Seite soll ein Parkhaus entstehen.

Die zu bebauende Grundflächenzahl beträgt in der aktuellen Objektplanung 0,831.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Objektplanung wurde geprüft. Die Grundflächenzahl für Nebenanlagen wird im Bebauungsplan mit 0,84 festgesetzt, damit eine Befreiung im Baugenehmigungsverfahren nicht erforderlich wird.

Die Lärmschutzfestsetzungen wurden auch geprüft und werden aktualisiert. Die Flächen der Kontingentierung werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes leicht angepasst. Die Kontingente für das Gewerbegebiet 2 und 3 werden leicht erhöht. Beim GE2 um 2 dB (A)/m², beim GE 3 um 1 dB (A)/m².

Auch die Landschaftsplanung wurde geprüft, ob weiterer Ausgleichsbedarf durch die Änderung der Objektplanung erforderlich ist. Die Prüfung ergab, dass durch die Erhöhung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht.

Stellungnahme vom 29.03.2023 zur Fassung vom 18.11.2022 des Landratsamtes Unterallgäu, Bauleitplanung, Bauordnung, Raumordnung:

Stellungnahme:

Zur Begründung habe ich folgende Anmerkung: M.E. muss es im ersten Satz unter Nr. 7.2.5.4 heißen "... das einen hohen Versiegelungsgrad aufweist...".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird entsprochen. Der Schreibfehler "dass" anstelle von "das" wird redaktionell korrigiert.

2.1.2 Belange der Eisenbahn:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 29.06.2021, schriftliche Stellungnahme vom 23.07.2021 des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle München:

Stellungnahme:

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Die Bahnstrecke 5400 Kempten – Neu-Ulm grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Des Weiteren verläuft ca. 450 m östlich des Plangebietes eine Bahnstromleitung, bei welcher aufgrund ihres Abstandes weder bau- noch anlagebedingt von einem Konflikt auszugehen ist.

Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbestraße I" der Gemeinde Wolfertschwenden bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes keine Einwände, wenn folgende Sachverhalte geklärt bzw. in die Planunterlagen aufgenommen werden:

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zu Kenntnis genommen, dass hinsichtlich der Bahnstromleitung kein Konflikt zu erwarten ist sowie dass bei Klärung und Aufnahme bestimmter Sachverhalte in den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Einwände seitens des Eisenbahn-Bundesamtes gegen die Planung erhoben werden.

Stellungnahme:

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Ein entsprechender Hinweis zur blendfreien Gestaltung von Photovoltaikanlagen wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Stellungnahme:

Hinsichtlich der Bahnstrecke ist zu beachten, dass betriebsnotwendige Flächen der Bahn nicht überplant werden dürfen. Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen. Für Änderungen an Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes sind die entsprechenden Anträge auf planungsrechtliche Zulassungsentscheidung nach § 18 AEG über die DB AG beim Eisenbahn-Bundesamt zu stellen. Grundsätzlich gilt für den Übergang von Bahnflächen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, dass solche Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Durch die vorliegende Planung werden keine betriebsnotwendigen Flächen der Bahn überplant. Ein Übergang von Bahnflächen in die Planungshoheit der Gemeinde ist nicht erforderlich.

Stellungnahme:

Die Standsicherheit, Funktionstüchtigkeit und Zugänglichkeit der Betriebsanlagen 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Stellungnahme:

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Stellungnahme:

Als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für die Eisenbahnen des Bundes i.S.d. § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (BEVVG) ist das Eisenbahn-Bundesamt u.a. auch für die Planfeststellung der Schienenwege der Eisenbahnen des Bundes zuständig. In der Eigenschaft als Planfeststellungsbehörde möchte ich Sie noch davon in Kenntnis setzen, dass im direkten Umgriff des Bebauungsplanes derzeit keine planungsrechtlichen Verfahren gem. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim Eisenbahn-Bundesamt anhängig sind.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im direkten Umgriff des Bebauungsplanes derzeit keine planungsrechtlichen Verfahren gem. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim Eisenbahn-Bundesamt anhängig sind.

Stellungnahme:

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern diese nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzzentrum Baurecht (ktb.muenchen@deutschebahn.com), Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München im Rahmen ihrer Funktion als Clearingstelle innerhalb des DB-Konzerns. Bitte übersenden dem Eisenbahn-Bundesamt die Stellungnahme der DB AG.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, wurde im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls angeschrieben, eine Stellungnahme liegt vor.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 29.06.2021, schriftliche Stellungnahme vom 19.08.2021 der DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München:

Stellungnahme:

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zur o. g. Bauleitplanung.

Gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

Infrastrukturelle Belange

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren. Insbesondere ist zu beachten, dass um an unsere Signale und LST-Anlagenteile im Gleis heran zukommen, der bestehende bahneigene Weg weiterhin und ohne Einschränkungen zugänglich sein muss. Grundsätzlich sind 2 m Abstand zur Leit- und Sicherungstechnik (LST) und der Kabelanlage zu halten. Anbei zur Information ein Ausschnitt des Kabellageplans (Barcodenummer 2000066335). Ansprechperson zum Thema LST: Deutsche Bahn Netz AG, Bahnhof 9, 88299 Leutkirch, Bezirksleiter/ALV.

Weiterhin darf keine geplante Zufahrt aus dem Gewebegebiet kommend in der sogenannten Räumstrecke (27,0 m ab Verkehrszeichen 201/ Andreaskreuz) im Bereich eines Bahnüberganges liegen. Ansprechperson für Rückfragen: DB Netz AG, Eicher Straße 35, 87435 Kempten Bezirksleiter/ALV.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und Oberleitungsanlagen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Für Neuanpflanzungen in Bahnnähe ist in jedem Fall das DB-Handbuch 882 zu beachten. Grundsätzlich gilt, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträch-

tigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Beim Planen von Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwällen u.ä.) muss deren Abstand zur Gleisanlage hin so dimensioniert werden, dass bei den Erstellungs-, Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten die Bahnfläche nicht in Anspruch genommen wird.

Immobilienrelevante Belange

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung ist keine Fläche im Eigentum der DB Netz AG enthalten. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestaltungsanträge bei der DB AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München, zu stellen.

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

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

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde nicht durchgeführt. Sollten Maßnahmen im unmittelbaren Bereich der Grundstücksgrenze (z.B. Errichtung / Erneuerung eines Zaunes, Vegetationsarbeiten) durchgeführt werden, so ist hierfür eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Schlussbemerkungen

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen. Vorausgesetzt wird, dass die maßgebenden Vorschriften und Richtlinien vorhanden und bekannt sind. Die Richtlinien der DB sind kostenpflichtig unter der folgenden Adresse zu beziehen: DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986

E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com / Online Bestellung: www.dbportal.db.de\dibs

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit das Abwägungsergebnis zu übersenden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zu Kenntnis genommen, dass bei Beachtung und Einhaltung bestimmter Sachverhalte keine Bedenken seitens der DB AG gegen die Planung bestehen.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Bauausführung beachtet.

Stellungnahme vom 18.01.2022 zur Fassung vom 14.10.2021 des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle München:

Stellungnahme:

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.

Bezüglich des Bebauungsplanes "Gewerbestraße I", bestehen keine Bedenken, sofern die Aussagen und Hinweise aus unserer Stellungnahme vom 23.07.2021 zum Bebauungsplan "Gewerbestraße I" (Gz 65139-651pt/009-2021 #471) sowie die Stellungnahme der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, München vom 19.08.2021 Beachtung finden.

Als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für die Eisenbahnen des Bundes i.S.d. § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (BEVVG) ist das Eisenbahn-Bundesamt u.a. auch für die Planfeststellung der Schienenwege der Eisenbahnen des Bundes zuständig. In der Eigenschaft als Planfeststellungsbehörde möchte ich Sie noch davon in Kenntnis setzen, dass in räumlicher Nähe des Bebauungsplanes derzeit ein derzeit ein planungsrechtliches Verfahren gem. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim Eisenbahn-Bundesamt anhängig ist. Es handelt sich hierbei um das Bauvorhaben "Bf. Bad Grönenbach, barrierefreier Ausbau".

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zu Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken seitens des Eisenbahn-Bundesamtes gegen die Planung erhoben werden. Die Anregungen der Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 23.07.2021 sowie der Stellungnahme der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, München vom 19.08.2021 wurden bereits in Form entsprechender Hinweise in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Dass derzeit ein planungsrechtliches Verfahren gem. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim Eisenbahn-Bundesamt anhängig ist (Bf. Bad Grönenbach, barrierefreier Ausbau"), wird zur Kenntnis genommen. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird durch dieses planungsrechtliche Verfahren nicht tangiert.

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, München wurde bereits und wird weiterhin am Verfahren beteiligt.

Zur Stellungnahme vom 23.07.2021 im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung: Entsprechende Hinweise wurden bereits in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Stellungnahme vom 29.12.2021 zur Fassung vom 14.10.2021 sowie Stellungnahme vom 28.07.2022 zur Fassung vom 30.03.2022 der DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München:

Stellungnahme:

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen weiterhin keine Bedenken.

Die mit Schreiben CR.R 04-S(E1) MSc, TOEB-MÜN-21-109948 vom 19.08.2021 mitgeteilten Hinweise und Bedingungen sind weiterhin gültig und zu beachten. Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden.

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 29.12.2021:

Dass seitens der DB AG bei Beachtung und Einhaltung der genannten Bedingungen und Auflagen keine Bedenken gegen die Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Ebenso wird zur Kenntnis genommen, dass sich die DB AG weitere Bedingungen und Auflagen vorbehält. Der Bitte um weitere Beteiligung wird entsprochen. Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich werden der DB AG zum gegebenen Zeitpunkt zur Stellungnahme vorgelegt.

Zur Stellungnahme vom 19.08.2021 im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung: Dass gegen die Planung grundsätzlich keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit den Bahnanlagen wurde bereits in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus gehende Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Bauausführung beachtet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 28.07.2022:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise und Bedingungen aus dem Schreiben vom 19.08.2021 wurden bereits behandelt und abgewogen.

Der Bitte der weiteren Beteiligung wird entsprochen.

Die weiteren Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Bauausführung beachtet.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 29.06.2021, schriftliche Stellungnahme vom 16.07.2021 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach:

Stellungnahme:

Vom Planungsgebiet selbst ist Wald nicht betroffen. Da Ausgleichsflächen noch nicht feststehen, bitten wir darum, im weiteren Verfahren erneut beteiligt zu werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Bitte um weitere Beteiligung wird entsprochen.

Stellungnahme vom 17.01.2022 zur Fassung vom 14.10.2021 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Mindelheim:

Stellungnahme:

Bereich Landwirtschaft:

Ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 06.07.2021 teilen wir Ihnen folgendes mit:

Grundsätzlich erheben wir gegen die geplante Gewerbegebietsausweisung keine Einwände.

Da auf der nordöstlich des geplanten Gewerbegebietes gelegenen Fl.Nr. 144, Gemarkung Wolfertschwenden, die Aussiedlung eines großen Milchviehbetriebes geplant und bereits genehmigt ist und an diesem Standort zukünftig auch dessen weitere Entwicklung möglich sein muss, regen wir an wenigstens im Umgriff des Gewerbegebietsbereich "GE 2" auf die Errichtung von Wohnungen für Mitarbeiter bzw. Betriebsleiter zu verzichten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind bereits für alle drei Gewerbegebiete ausgeschlossen.

Stellungnahme:

Bereich Forsten:

Eine unter Punkt 8.2.4.15 dargestellte Ausgleichsfläche berührt Belange des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG).

Durch die Anlage eines Waldmantels (1.084m²) auf dem Grundstück Flurnr. 333 (TF), Gem. Bad Grönenbach angrenzend an bestehenden Wald entsteht auf der bislang als Grünland genutzten Fläche Wald i.S.d. Art. 2 BayWaldG. Die Aufforstung bislang nicht forstlich genutzter Grundstücke bedarf der Erlaubnis. Dies gilt auch für kleine Flächen wie im vorliegenden Fall. Aus waldrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Erstaufforstung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Einverständnis zum geplanten Waldmantel als Ausgleichsmaßnahme wird begrüßt. Die Erlaubnis einer Aufforstung bislang nicht forstlich genutzter Grundstücke wird zum gegebenen Zeitpunkt eingeholt.

2.1.4 Brandschutz:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 29.06.2021, schriftliche Stellungnahme vom 06.07.2021 des Kreisbrandrates:

Stellungnahme:

Zum Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in Gewerbegebieten mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) ausreichend über zwei Stunden, erforderlich. In Industriegebieten erhöht sich die Menge i. d. R. auf 3.200 l/min (192 m³/h) ausreichend über zwei Stunden. Bei vorliegender Bebauung wird Industrie angenommen.

Für einzelne Nutzungseinheiten, die lt. Berechnung die o. g., benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge, auf das jeweilige Objekt bezogen, sicher zu stellen.

Der Hydrantenabstand sollte nach der Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr, des LFV Bayern erfolgen. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.

Es wird empfohlen Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.

Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien "Flächen für die Feuerwehr" in Bayern vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

2.1.5 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 29.06.2021, schriftliche Stellungnahme vom 26.07.2021 der LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe:

Stellungnahme:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.

Bestehende 20-/1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 20-kV-Kabelleitungen WS101 und außerhalb, aber am Rand des ausgewiesenen Gebietes verlaufende WS109 unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel".

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen 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. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Memmingen Kontakt aufzunehmen (Betriebsstelle Memmingen, Schweizer Ring 8 – 10, 87700 Memmingen)

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Bestand der Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung wird gewährleistet. Ein entsprechender Schutzstreifen entlang der Kabelleitungen wird im Bebauungsplan festgesetzt. Ein Hinweis auf die Unfallverhütungsvorschriften wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 29.06.2021, schriftliche Stellungnahme vom 09.07.2021 der Schwaben Netz GmbH, Betriebsstelle Kempten:

Stellungnahme:

In dem betroffenen Grundstück Flurnummer 134, Gemarkung Wolfertschwenden, befinden sich von uns Erdgasleitungen.

Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: <http://planauskunft.schwaben-netz.de>

Die Erdgasleitungen sind grundrechtlich mit einem Schutzstreifen von 3 m gesichert. Bei der Planung ist darauf Rücksicht zu nehmen. Eine Überbauung oder eine Überpflanzung im Bereich des Schutzstreifens ist nicht möglich.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Ein entsprechender Schutzstreifen entlang der Erdgasleitungen wird im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 29.06.2021, schriftliche Stellungnahme vom 20.07.2021 der Vodafone GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring:

Stellungnahme:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei

der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Stellungnahme:

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen.

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.

Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).

In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.

Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Eine Mitteilung von möglichen Kosten und Ansprechpartnern erfolgt zu gegebener Zeit im Vorfeld der Baugenehmigung/Bauausführung.

Stellungnahme vom 12.01.2022 zur Fassung vom 14.10.2021 der Vodafone GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring:

Stellungnahme:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen.

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.

Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc.).

In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.

Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH sowie die Festsetzung eines entsprechenden Schutzstreifens sind bereits im Bebauungsplan enthalten. Eine Kontaktaufnahme hinsichtlich der Verlegung von Leerrohren erfolgt gegebenenfalls im Rahmen der Bauausführung.

Stellungnahme vom 19.01.2022 zur Fassung vom 14.10.2021 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kempten:

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2021491 vom 09.08.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter: Sollten Ihnen inzwischen konkrete Termin und Objektdaten (Anzahl d. Parzellen und Gewerbeeinheiten) bekannt sein, so bitten wir um baldige Information.

Stellungnahme vom 09.08.2021:

Damit das Baugebiet mit moderner Telekommunikationstechnik erschlossen werden kann, benötigen wir von Ihnen zunächst einige wenige Angaben zur vorgesehenen Bebauung.

Bitte beachten Sie:

Wir benötigen die Daten auch im Falle der Erweiterung eines bestehenden Baugebietes, da der Ausbau des erweiterten Bereichs in Glasfasertechnik erfolgen könnte auch wenn der vorhandene Bereich in herkömmlicher Kupfertechnik ausgebaut ist.

Zu Ihrer Information:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH entscheidet an zentraler Stelle ob und wie die Telekommunikationsinfrastruktur des Baugebiets errichtet wird. Die Entscheidung erfolgt anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, deren Grundlage Angaben zur Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten sowie zu eventuellen Ausbauabschnitten sind.

Die benötigten Daten können Sie uns einfach anhand des beiliegenden Datenerfassungsbelegs für Neubaugebiete zukommen lassen. Ohne Angabe dieser Daten kann die Erschließung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom nicht erfolgen.

Wir bieten Ihnen auch eine optimierte Abwicklung der Erschließung an. Bitte entnehmen Sie Einzelheiten hierzu der beigelegten Information zum Weilheimer Modell.

Hinweise zum Datenerfassungsblatt für Neubaugebiete:

Die Daten werden von uns benötigt, um entscheiden zu können, ob das Baugebiet von der Deutschen Telekom

- nicht erschlossen wird (weil ein anderer Provider die Universaldienstleistungsverpflichtung übernimmt)*
- in herkömmlicher Kupfertechnik gebaut wird*
- in Glasfasertechnik (FTTH) gebaut wird*

Sollten die Daten bis zum Beginn der Erschließungsmaßnahmen nicht vorliegen und verarbeitet sein, so tritt folgende Situation ein:

- das Baugebiet ist uns praktisch unbekannt, da der Prozess zur Bearbeitung der Ausbauentcheidung durch unsere Zentrale aufgrund fehlender Daten nicht gestartet werden konnte*

- es erfolgt keine Teilnahme an Spartenterminen, da über die Art des Ausbaus nicht entschieden wurde und somit Aussagen über Trassen und Standorte von Gehäusen nicht möglich sind
 - der Beginn unserer Baumaßnahme verzögert sich
 - die Bewohner sind zum Zeitpunkt des Einzugs eventuell nicht mit Telefon / Internet versorgt
- Wir bitten Sie deshalb, uns die Daten so bald wie möglich zukommen zu lassen.

Wichtig: Bitte beachten Sie unsere Hinweise zur optimierten Erschließung des Baugebiets im Rahmen unseres Weilheimer Modells.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die entsprechenden Daten und Informationen werden zur gegebenen Zeit übermittelt.

Stellungnahme vom 17.01.2022 zur Fassung vom 14.10.2021 der LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe:

Stellungnahme:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.

Bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 20-kV-Kabelleitungen WS112, WS101, KD122 und A2TT unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel".

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen 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. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Memmingen Kontakt aufzunehmen (Betriebsstelle Memmingen, Schweizer Ring 8 – 10, 87700 Memmingen).

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Bestand der Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung wird gewährleistet. Ein entsprechender Schutzstreifen entlang der Kabelleitungen wurde bereits im Bebauungsplan festgesetzt. Ein Hinweis auf die Unfallverhütungsvorschriften wurde in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Stellungnahme vom 14.07.2022 zur Fassung vom 30.03.2022 der LEW Verteilnetz GmbH, Buchloe:

Stellungnahme:

Unsere Stellungnahme vom 17.01.2022 hat weiterhin bestand.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 17.01.2022 wurden bereits behandelt und abgewogen.

2.1.6 Allgemeines zur Planung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 14.01.2022 zur Fassung vom 14.10.2021 der Industrie- und Handelskammer Schwaben, Augsburg:

Stellungnahme:

Die IHK Schwaben begrüßt das Aufstellungsverfahren des o.g. Bebauungsplanes. Die vorzunehmenden Anpassungen ermöglichen es einer ortsansässigen Firma sich am Standort zu erweitern und diesen für die Zukunft zu sichern. Die angedachten Planungen entsprechen somit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB den Belangen der Wirtschaft und tragen zum Erhalt, zur Sicherung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen bei.

Positiv ist zudem zu bewerten, dass Einzelhandelsbetrieben in der Satzung für das Grundstück ausgeschlossen werden. So wird bereits vorab einer möglichen planerischen Fehlentwicklung vorgebeugt.

Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich daher aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken bei der Durchführung des Vorhabens.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Gemeinde Wolfertschwenden begrüßt die Einschätzung der IHK Schwaben bezüglich der Erweiterungsmöglichkeiten und Standortsicherung des ortsansässigen Unternehmens, auch im Hinblick auf den Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

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.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

3.2.1 Standort-Wahl:

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.

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.

3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

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.

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

Folgende Festsetzungs-Alternativen wurden im Rahmen der Entwurfs-Planung abgewogen:

Möglichkeiten der Festsetzung:

eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e), Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Für das Planungsgebiet ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

- 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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- 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.
- 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.
- 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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Zahl der Vollgeschoße, Wand- und Firsthöhen (WH und FH) entweder in m ü.NN oder in m auf das natürliche Gelände bezogen, maximale Höhen der baulichen Anlagen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- 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.
- 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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Festsetzung von Werbeanlagen, oberirdische Freileitungen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 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.

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

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. Andreas Eppinger)