

Gemeinde Wolfertschwenden
Bebauungsplan "Gewerbstraße II-Süd"

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	17
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	22
5	Hinweise und Zeichenerklärung	23
6	Satzung	37
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	39
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	49
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	83
10	Begründung – Sonstiges	84
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	87
12	Begründung – Bilddokumentation	88
13	Verfahrensvermerke	89

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344)
- 1.5 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)

- 1.9 **Bundes-Immissionsschutz-** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013
gesetz (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2024
(BGBl. 2024 I Nr. 225)

Gewerbegebiet (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

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

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

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Emissionskontingente

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

Gebiet	Bezugsfläche in m^2	Emissionskontingente L_{EK} in $dB(A)/m^2$	
		tags (6:00–22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
Gewerbegebiet	14.122	64	49

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente für alle Flächen (GE) um folgende Zusatzkontingente (Referenzpunkt Gauß-Krüger-Koordinaten: $X = 593530,00$; $Y = 5304880,00$):

Sektor	Zusatzkontingente L_{EK} in $dB(A)/m^2$	
	tags (6:00–22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
A	+8	+8
B	0	0
C	+4	+4
D	0	0

Die Prüfung zur Einhaltung der Kontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus}$ U ersetzt ist.

Dabei ist an den maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen, dass der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage

oder des Betriebes das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent L_{IK} an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet, d.h. $L_r \leq L_{IK}$.

Die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} gelten für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs.

Die Einhaltung der oben festgelegten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06.00-22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00-06.00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2.3 GRZ 0,80

Maximal zulässige Grundflächenzahl, maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die gesamte Grundstücksfläche (inkl. privater Grünflächen).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 und 3 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV)

2.4 GH 690,00 m ü. NHN

Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN

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

2.5 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NHN)**

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände) sowie für Kräne und Krananlagen. Ausgenommen sind (Neben-) Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzugsaufbauten, Lüftungsanlagen etc.).

Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

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

2.6 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Höhe (Gesamthöhe) über NHN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über dem natürlichen Gelände.

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

2.7 a

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

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

2.8



Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

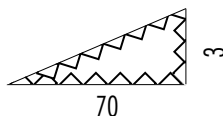
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9 Nebenanlagen, Garagen und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Überdachungen und Lagerflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) zulässig. Eine Unterkellerung der genannten Anlagen und Nutzungen ist unzulässig.


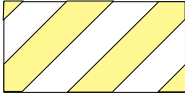
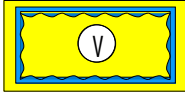

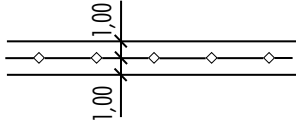
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.10



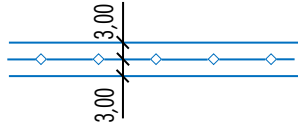
Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht über 0,80 m über Fahrbahnoberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Astansatz über 2,80 m) sind zulässig. Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 2.11  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.12  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13  Flächen für die **Versickerung von Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen**; der Anschluss von privaten Versickerungsmulden an das System ist nicht zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 in Verbindung mit Nr. 14 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14  Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.16  **Hauptversorgungsleitungen** unterirdisch, hier 20-kV-Erdkabel der LEW Lechwerke AG mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:
- über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehende Erdarbeiten
 - Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
 - sonstige Einwirkungen, die den Betrieb oder die Sicherheit der Leitung beeinträchtigen können
 - Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m)

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

2.17



Hauptversorgungsleitungen unterirdisch, hier Abwasserkanal/-leitung des Abwasserzweckverbandes mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

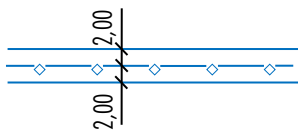
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- Anpflanzen von Gehölzen über 5,00 m Höhe (max. natürliche Wuchshöhe 5,00 m)

Hinweis: Innerhalb des Schutzstreifens ist zu beachten:

- die Fundamenttiefe muss mindestens auf Sohlentiefe des Kanals mit entsprechend erforderlichen Abstand liegen, so dass ein Lastabtrag des Fundaments unterhalb der Kanalsohle sichergestellt ist
- das Fundament muss geschalt ausgeführt werden, sodass bei Bedarf die Herstellung eines Kanalgrabens zur Reparatur/Auswechslung des Kanals möglich ist
- die lichte Höhe der Überdachung muss mind. 7 m im Bereich Bestandskanal als Arbeitsbereich bei Kanalgrabenarbeiten aufweisen
- die Durchführung einer Beweissicherung des Kanalzustands mittels TV-Inspektion (TV vor Baumaßnahme / TV nach Baumaßnahme)

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

2.18



Hauptversorgungsleitungen unterirdisch, hier Wasserleitung der Woringer Gruppe mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

- über die Bodenarbeiten der landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehende Erdarbeiten
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern

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

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

2.19 Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.20



Private **Grünfläche als Durchgrünung** ohne bauliche Anlagen; in den westlichen privaten Grünflächen sind Werbeanlagen zulässig; unterirdische Anlagen und Einrichtungen sind zulässig, bei Beachtung der Schutzstreifen;

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

2.21 Mindestabstand von Zäunen

Zäune müssen einen Abstand von mind. 0,15 m zum endgültigen Gelände aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.22 Förderung der Biodiversität auf den privaten Grünflächen

Zur Entwicklung von blütenreichen Extensivwiesen sind die privaten Grünflächen mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung anzusäen und durch zweischürige Mahd (1. Mahd nicht vor dem

15. Juni) mit Abtransport des Mahdguts zu pflegen. Auf die Ausbringung von Dünger und/oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.23 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 20 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.24 Insektenfreundliche Beleuchtung / Photovoltaikanlagen

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insekten-schonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 8,00 m über der Oberkante des endgültigen Geländes. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglas-Seite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.25 Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

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

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

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

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.26



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutzfestsetzung** mit folgendem Inhalt:

- Im gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung von ständigen Arbeits- und Aufenthaltsplätzen von Menschen mit offenbaren Fenstern und Türen nicht zulässig. Zulässig sind u.a. Lagerhallen, Lagerplätze, Parkplätze, Zufahrtswege und Grünanlagen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27



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

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

2.28 **Pflanzungen in dem Baugebiet**

Pflanzungen:

- Pro 1.000 m² (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und ein Strauch aus den u. g. Pflanzlisten zu pflanzen.

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

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzlisten:

Pflanzliste 1

Bäume 1. Wuchsklasse

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

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare

Heckenkirsche
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Alpen-Johannisbeere
Wilde Stachelbeere
Kriechrose
Hundsrose
Hechtrose
Zimtrose
Alpenrose
Bibernellrose
Weinrose
Apfelrose
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Ribes alpinum
Ribes uva-crispa
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa glauca
Rosa majalis
Rosa pendulina
Rosa pimpinellifolia
Rosa rubiginosa
Rosa villosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Pflanzliste 2

Bäume 1. Wuchsklasse

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

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

Bäume 2. Wuchsklasse

Dreispitz-Ahorn
Französischer Ahorn
Herzblättrige Erle
Trompetenbaum
Kuchenbaum

Acer buergerianum
Acer monspessulanum
Alnus cordata
Catalpa bignonioides
Cercidiphyllum japonicum

Baum Hasel	<i>Corylus corluna</i>
Manna Esche	<i>Fraxinus ornus</i>
Kobushi-Magnolie	<i>Magnolia kobus</i>
Europäische Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Samthaarige Stinkesche	<i>Tetradium daniellii</i>

Sträucher

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.29



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Gewerbestraße II-Süd" der Gemeinde Wolfertschwenden.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet an der A 7" der Gemeinde Wolfertschwenden (Fassung vom 22.02.2000, rechtsverbindlich seit 28.05.2010) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

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

3

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

3.1 Lage der Ausgleichsflächen /-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff in Höhe von **8.114 m²** werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Die externen Ausgleichsflächen befinden sich auf Fl.-Nrn. 341/1 und 341/2 (Gemarkung Burg) der Gemeinde Obergünzburg. Dem Eingriff werden von der Maßnahme **8.114 m²** zugeordnet. Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.

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

Planskizze:

Fl.-Nrn. 341/1 und 341/2;
Gemarkung Burg der
Gemeinde Obergünzburg

Dem sich ergebenden Ausgleichsbedarf von 8.114 m² werden nachfolgende Teilflächen zugeordnet, dabei beläuft sich die westliche Teilfläche auf Fl.-Nr. 341/2 auf rund 2.820 m² und die östliche Teilfläche auf Fl.-Nr. 341/1 auf rund 5.300 m²:



Die Maßnahmen orientieren sich an einem ausgearbeiteten Konzept der Stiftung KulturLandschaft Günztal vom 08.12.2017:



Auszug aus dem Entwicklungskonzept der Stiftung KulturLandschaft Günztal vom 08.12.2017.

Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Ausgangszustand:

- intensiv genutzte Grünlandflächen mit Saum- und Gehölzbeständen in den Randbereichen

Zielbiotope:

- "Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland" (G212)
- "Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte" (K132)
- "Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte" (K122)
- "Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung" (B211)

Herstellung:

- Das Extensivgrünland ist in den ersten 5 Jahren durch 3 bis 4-schürige Mahd auszuhagern. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

- Nach Ablauf der 5 Jahre zur Aushagerung der Flächen ist zur Erhöhung der Artenvielfalt bevorzugt die Methode der Mahdgutübertragung von lokalen Spenderflächen anzuwenden:
 - Sofern im gleichen Naturraum der Ausgleichsflächen geeignete Spenderflächen vorhanden sind, kann gemäß der Anleitung im Leitfaden "Transfer – Artenanreicherung im Wirtschaftsgrünland" der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) vom September 2018 eine Mahdgutübertragung durchgeführt werden (siehe hierzu Ziffer 4 des Leitfadens). Die Abstimmung geeigneter Spenderflächen ist mit dem zuständigen Landschaftspflegeverband Ostallgäu e. V. durchzuführen. Sofern geeignete Spenderflächen kleiner als die Ausgleichsflächen ausfallen, ist die Mahdgutübertragung so oft durchzuführen, bis die gesamten Ausgleichsflächen mit dem zu übertragenden Mahdgut abgedeckt wurden.
 - Sollte keine Mahdgutübertragung möglich sein, ist in begründeten Fällen das Verwenden von autochthonen Saatgutmischungen mit mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) zulässig. Voraussetzung für die Verwendung von autochthonem Saatgut ist der Abgleich mit der Positivliste für das Ursprungsgebiet. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit den Unteren Naturschutzbehörden der Landratsämter Unterallgäu und Ostallgäu abzustimmen. Zur Ausbringung des Saatgutes sind nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf den Ausgleichsflächen Ansaat-Streifen anzulegen. Auch hier ist der Leitfaden "Transfer – Artenanreicherung im Wirtschaftsgrünland" der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) vom September 2018 anzuwenden (siehe hierzu Ziffer 5 des Leitfadens). Die Ausrichtung der Ansaat-Streifen ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen. Es sind mindestens sechs räumlich getrennte Ansaat-Streifen anzulegen die insgesamt mindestens 25 % der Ausgleichsflächen betragen.
- Die Säume und Staudenfluren sind durch einschürige Mahd im Herbst zu pflegen. Die Mahd kann dabei phasenweise ausgesetzt werden und alle zwei Jahre erfolgen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Für die Schaffung der Feldgehölze bzw. der gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen sind neben sich selbst überlassenen Bereichen (Sukzession) ausschließlich standortheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Es sind ausschließlich folgende Arten zulässig:
 - Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
 - Stieleiche (*Quercus robur*)
 - Feldahorn (*Acer campestre*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)

- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
- Wilde Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Gestaltung einer bewirtschaftbaren wechselfeuchten Flachmulde (max. 40 cm Tiefe), Auflassung Drainagen
- Uferabflachung bis auf Höhe des Mittelwasserstandes
- Sicherung / Sanierung des bestehenden Feldstadels und Ausbau als "Gebäude-Biotop" durch bspw. Sicherung bestehender artenschutzrechtlich relevanter Öffnungen am Gebäude, Anbringung von Nistkästen etc.
- Änderungen und Anpassungen des Herstellungskonzeptes sind ausschließlich nach Rücksprache mit den Unteren Naturschutzbehörden der Landratsämter Unterallgäu und Ostallgäu möglich.

Entwicklung / Pflege:

- Das Extensivgrünland ist durch 2-schürige Mahd zu pflegen. Der Mahd-Zeitpunkt kann witterungsbedingt variieren, wobei die 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni durchzuführen ist. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Die Säume und Staudenfluren sind durch einschürige Mahd im Herbst zu pflegen. Die Mahd kann dabei phasenweise ausgesetzt werden und alle zwei Jahre erfolgen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Die zu pflanzenden Gehölzbestände können in gleichgroße Abschnitte eingeteilt und erstmalig nach 10 Jahren abwechselnd durch Auf-den-Stock-setzen gepflegt werden. Bäume sind als Überhälter stehen zu lassen. Abgehende Gehölze sind in der Fläche zu belassen (Förderung von Totholz). Die Pflege der Gehölze hat außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres zu erfolgen.

- Änderungen und Anpassungen der Entwicklung / Pflege sind ausschließlich nach Rücksprache mit den Unteren Naturschutzbehörden der Landratsämter Unterallgäu und Ostallgäu möglich.

- 4.1 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben** Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.
(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)
- 4.2 Werbeanlagen in dem Baugebiet** Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Größe von 25 m² Fläche (pro einzelne Anlage) überschreiten. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

- 5.1  Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden, (ersetzten) Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet an der A7" und der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Gewerbegebiet an der A7" der Gemeinde Wolfertschwenden (siehe Planzeichnung);
- 5.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 5.5 Nr.....;.....m² **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (siehe Planzeichnung)
- 5.6 1 4 3 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.7  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenpunkte (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.8  **Hauptversorgungsleitungen** unterirdisch, wird teilweise verlegt; hier Erdgasleitung der Schwaben Netz GmbH mit Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:
— Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern

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

(siehe Planzeichnung)

5.9



Sichtflächen für den fließenden Verkehr (außerhalb des Geltungsbereiches); innerhalb der Fläche ist eine uneingeschränkte Sicht jeweils 0,80 m über Fahrbahnoberkante zu gewährleisten (siehe Planzeichnung).

5.10 **Klimaschutz**

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

5.11 **Nachhaltige Ressourcennutzung**

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

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

5.12 **Naturschutz**

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

5.13 **Artenschutz**

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von

Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

Um Konflikte mit potenziellen Brutvögeln zu vermeiden, muss die Baufeldräumung ebenfalls außerhalb der Brutzeit von Vögeln Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Um ein Einwandern und eine damit einhergehende Tötung der Zauneidechse zu vermeiden, ist mit einem überkletterungssicheren Reptilienschutzzaun zwischen dem Baufeld des Plangebietes und dem bestehenden Zauneidechsenhabitat zu arbeiten. Der Zaun muss im Vorfeld der Bautätigkeiten funktionsfähig hergestellt werden (Anbringung s. Luftbild).

Ein verpflichtendes Erfordernis weiterer Maßnahmen bzgl. der Reptilienvorkommen wird aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht gesehen. Für die bestehende Zauneidechsen-Population knapp außerhalb des Geltungsbereichs wäre es jedoch vorteilhaft, das Habitat zu verbessern und eine für Zauneidechsen gerechte Gestaltung der östlichen Eingrünung vorzunehmen.

- Entlang des angrenzenden Zauneidechsenlebensraumes sind Ansaaten einer standortgerechten, autochthonen Gras-/ Krautmischung auf den Böschungen zu empfehlen.

- Gestaltung der künftigen Eingrünung als zusätzlichen Lebensraum für Zauneidechsen und Brutvögel mit einer Mischung aus lockeren Gehölzgruppen, Hochstaudenfluren und Kleinstrukturen aus Holz, Steinen, Sand und Kies.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe Artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 14.10.2022.

5.14 Fassadenbegrünung

Die Außenfassaden der Gebäude sollten als Beitrag zum Klimaschutz sowie als Lebensräume für Flora und Fauna auf 20 % der Gebäudewandfläche mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden. Es sollten ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzliste verwendet werden:

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Rundblättriger Baumwürger	<i>Celastrus orbiculatus</i>
Gewöhnliche Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Winterjasmin	<i>Jasminum nudiflorum</i>
Echtes Geißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>

Immergrünes-Geißblatt	Lonicera henryi
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Fünflättriger Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Dreispitzige Jungfernebe	Parthenocissus tricuspidata
Schlingknöterich	Polygonum auberti
Blauregen	Wisteria sinensis

5.15 Dachbegrünung

Die Flach- und Pultdächer (Dachneigung 3-20°) im Geltungsbereich sollten auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung versehen und dauerhaft erhalten werden. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Aufbauten bzw. Dachfenster zur Belichtung sowie für Dachflächen, die zum Aufenthalt für Personen dienen (z. B. Dachterrassen). Die Dachflächen sollten mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung angesät oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumsprossen bepflanzt werden. Die Mächtigkeit der Substratschicht sollte mindestens 10 cm betragen.

5.16 Standorte für die Straßenbeleuchtung

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Wolfertschwenden behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

5.17 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu berücksichtigen. Des Weiteren wird auf die Vorgabe der "Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Wasserrechts" (VWWas) verwiesen.

Zudem ist bei allen geplanten Versickerungsanlagen (bei ober- sowie unterirdischen Anlagen) die Mächtigkeit des Sickertraumes zu berücksichtigen. Bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, sollte dieser immer grundsätzlich eine Mächtigkeit von mind.

1,0 m aufweisen (1,0 m Schutzabstand der Sickeranlage zum mittleren höchsten Grundwasserstand).

Die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE) sind zu berücksichtigen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche,

andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

5.18 Abwasserableitung

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

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

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

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

5.19 Überflutungsschutz (Hangwasser)

Bei Starkregenereignissen kann es zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu

schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden.

5.20 Bodenschutz

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

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

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

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

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation

des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsf lächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

5.21 Energieeinsparung

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

5.22 Brandschutz

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

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

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

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

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

5.23 Denkmalschutz

Östlich in unmittelbarer Nähe außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbestraße II-Süd" befindet sich das Bodendenkmal D-7-8127-0013 ("Kreisgraben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung und Villa rustica der römischen Kaiserzeit"); dessen Bezug macht eine Begleitung des Oberbodenabtrags notwendig.

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

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

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

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

C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen.

Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

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

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

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

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

5.24 Unfallverhütung an Stromversorgungseinrichtungen

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

5.25 Schutz öffentlicher Verkehrsflächen

Die Grundstücke sind so anzulegen, dass kein Niederschlagswasser oder sonstiges Abwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen kann.

Eine Blendwirkung auf den Verkehr der Kreisstraße MN 35 durch Fassaden, Werbeanlagen etc. ist auszuschließen.

5.26 Bahnanlagen

Die Standsicherheit, Funktionstüchtigkeit und Zugänglichkeit der Betriebsanlagen der Bahn ist jederzeit zu gewährleisten. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung sowie Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen weder verhindert

noch erschwert werden. Im Rahmen notwendiger baulicher Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.

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

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

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

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

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben, wobei grundsätzlich für Baumaßnahmen ein Abstand von 5 m zum Gleisbereich einzuhalten sind.

Erdaushub und Auffüllmaterial dürfen nicht auf Bahngrund zwischen- oder abgelagert werden; es darf kein Material in den Gleisbereich gelangen.

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

5.27 Ergänzende Hinweise

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

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhen-system DHHN 2016.

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

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfä-rbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scher-ben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbei-ten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhält-nisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige un-verändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbe-hörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Ar-beiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Un-tere Denkmalschutzbehörde.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteiler-schränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öf-fentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Wolfert-schwenden behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

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

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Ge-ruchsimmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflan-zenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z.B. Traktorenge-räusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

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

5.28 Plangenaugigkeit

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

5.29 Lesbarkeit der Planzeichnung

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

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98), Art. 58 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Wolfertschwenden den Bebauungsplan "Gewerbestraße II-Süd" in öffentlicher Sitzung am 29.08.2024 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbestraße II-Süd" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 29.08.2024.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Gewerbestraße II-Süd" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 29.08.2024. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 29.08.2024 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet an der A7" der Gemeinde Wolfertschwenden (Fassung vom 22.02.2000, rechtsverbindlich seit 13.08.2001) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

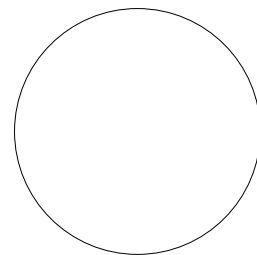
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 Inkrafttreten

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

Wolfertschwenden, den

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



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben**7.1.1 Zusammenfassung**

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

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

7.1.2.2 Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die bestehende Bebauung des "Gewerbegebietes an der A 7" sowie an die "Gewerbestraße" an, im Osten an die Bahnlinie "Kempten-Memmingen" sowie einen parallel verlaufenden Fahrradweg. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich landwirtschaftlich genutzte Fläche und im weiteren Verlauf das zum Zeitpunkt der Planaufstellung in Aufstellung befindliche Bebauungsplan "Gewerbestraße I". Der südlich des Plangebietes bestehende Radweg soll zukünftig innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen. Im Norden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 143.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

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

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude.

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

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Gemeinde Wolfertschwenden ist ein südlich der Stadt Memmingen gelegener Standort für zahlreiche klein- und mittelständische sowie international agierende Unternehmen. Das südwestlich des Ortes gelegene Gewerbegebiet der Gemeinde wurde in den vergangenen Jahren bereits mehrfach erweitert, um seiner Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandort gerecht zu werden. Insbe-

sondere aufgrund seiner verkehrlich attraktiven Lage direkt an der Bundesautobahn A 7 mit direktem Zubringer angrenzend an das Gewerbegebiet stellt einen attraktiven Standortfaktor für viele Branchen dar. Zuletzt wurde das Gewerbegebiet im südöstlichen Bereich der "Gewerbstraße" erweitert. Der nördlich angrenzende Teil, der sich östlich entlang der "Gewerbstraße" erstreckt, ist bislang unbeplant, soll aufgrund einiger bereits vorliegender Anfragen für gewerbliche Baugrundstücke jetzt aber realisiert werden. Die Entwicklung des Gewerbegebietes an dieser Stelle ist geeignet, da durch die Planung ein Lückenschluss zwischen der "Gewerbstraße" und der Bahnlinie erfolgt und eine städtebaulich sinnvolle Abrundung der gewerblichen Strukturen erfolgt. Im Rahmen der derzeit in Aufstellung befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden diese gewerblichen Bauflächen auch bereits eingeplant und sind Teil des Gesamtkonzeptes zur Entwicklung des Gewerbebestandes.

Der Gemeinde Wolfertschwenden liegen bereits zahlreiche Anfragen für ein Gewerbegrundstück vor. Diese beinhalten Anfragen für den Neubau eines Lager- und Versandgebäudes mit Verwaltung durch ein international tätiges Unternehmen für Mountainbike- und Motocross-Ausrüstung, eine Spenglerei, ein Kfz-Betrieb, ein Immobilienunternehmen sowie einen Hersteller und Großhändler aus dem landwirtschaftlichen Sektor. Die letzten genannten Betriebe sind bereits lokal angesiedelt und haben einen Flächenbedarf von jeweils 3.000-4.000 m² angemeldet, der ebenfalls durch das neu auszuweisende Gewerbegebiet gedeckt werden sollen. Die Ausweisung erfolgt aktuell für den südlichen Teil des Gesamtgebietes.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

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

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Wolfertschwenden als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
 - aufgrund der Topografie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
 - ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
 - ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
 - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
 - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
 - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
 - militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
 - in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
 - eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die aufgrund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder aufgrund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

- 7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller, verbindlich erklärt am 24.09.1987 mit Bescheid Az.: VII 6942/30 bzw. Bescheid Nr. 5522-42-7955, veröffentlicht durch: Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 43 vom 23.10.1987 (Beilage 9/1987) bzw. Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 84 vom 24.10.1987); 1. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 28.08.2001 nach Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr. 8 vom 23.02.2001 und Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 33 vom 27.08.2001 maßgeblich:
- A II 2.1.1 Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen, und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
 - A II 2.1.1.1 [...] Der angestrebte Zuwachs an nicht-landwirtschaftlichen Arbeitsplätzen [soll] im Interesse einer möglichst ausgewogenen Arbeitsplatzverteilung und zur Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit in allen Teilräumen der Region erfolgen.
 - A II 2.1.1.2 [...] Die Standortvoraussetzungen [sollen] für möglichst vielseitige und qualifizierte Arbeitsplätze durch Nutzung und Ausbau der Infrastruktureinrichtungen vor allem in zentralen Orten und im Zuge von Entwicklungsachsen verbessert werden.
 - B I 1.2 Flächennutzungen mit wesentlichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das charakteristische Landschaftsbild [...] sollen möglichst vermieden werden.
 - B II 1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.
 - B IV 1.1 Zur Erreichung des angestrebten wirtschaftlichen Wachstums und zur Verminderung der Konjunktorempfindlichkeit soll [...] auf eine möglichst ausgewogene Branchenstruktur hingewirkt werden.
- 7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller.
- 7.2.3.4 Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 85 "Mühlbachtal" ist von dem überplanten Bereich noch nicht betroffen. Es liegt etwa 2 km südöstlich des überplanten Bereiches.
- 7.2.3.5 Die Gemeinde Wolfertschwenden verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit eingearbeitetem Landschaftsplan. Die zu überplanenden Flächen werden darin als "Landwirtschaftliche Nutzflächen" dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolfertschwenden wird derzeit fortgeschrieben. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die überplanten Flächen im südlichen Bereich als "Gewerbliche Bauflächen in Planung" 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 für die südlichen Flächen erfüllt.

- 7.2.3.6 Die Vorgaben des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan durch geeignete Strukturen und ergänzende grünordnerische Festsetzungen in vollem Umfang umgesetzt.
- 7.2.3.7 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 7.2.4.1 Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen und stellt eine geeignete Flächenreserve dar. Eine entsprechende Eignungsprüfung hat bereits auf dieser Ebene stattgefunden. Darüber hinaus handelt es sich bei der vorliegenden Planung um die Schaffung notwendiger Erweiterungsflächen für ein ortsansässiges Unternehmen, dessen Hauptsitz sich in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befindet. Deshalb und aufgrund der erforderlichen Flächengröße kommen keine anderen Standorte innerhalb der Gemeinde Wolfertschwenden in Frage.
- 7.2.4.2 Die Fläche eignet sich darüber hinaus aufgrund seiner hervorragenden Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz durch den Anschluss an die beiden Kreisstraßen KR MN 19 und 35 sowie der Nähe zur Autobahn A 7 als Gewerbebestandort. 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 siedlungserne Lage Immissionsbelastungen des Ortskernes weitgehend ausgeschlossen werden können.
- 7.2.4.3 Im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Einhaltung der Ziele 3.1.1 (G), 3.1.2 (G) und 3.2 (Z) des Landesentwicklungsprogrammes hingewiesen. Darüber hinaus erfolgten Hinweise u.a. auf mögliche Bodendenkmäler, auf die Notwendigkeit einer Emissionskontingentierung zur Vermeidung von Gewerbelärmkonflikten, zur Siedlungsentwässerung und den Erhalt sowie Schutz der vorhandenen Versorgungsleitungen und Bahntrassen.
- 7.2.4.4 Für das geplante Gewerbegebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungs-Struktur bzw. gewerblich geprägten Umgebung hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Dabei

erfolgt eine Orientierung an dem bereits umgesetzten westlich angrenzenden Gewerbegebiet der Gemeinde Wolfertschwenden. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, auch die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen. Hierzu ist ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument erforderlich.

7.2.4.5 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Potenziale der Innenentwicklung stellen keine Alternative zur Planung dar. Vor allem aufgrund des störenden Charakters sowie der Größe der geplanten Gebäude stellen die Entwicklung von Nachverdichtungs- oder Innenentwicklungspotenzialen keine Alternative zur Ausweisung des Gewerbegebietes dar.

7.2.4.6 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

7.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

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

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

- Im Gewerbegebiet erfahren öffentliche Tankstellen einen generellen Ausschluss. Entsprechende Betriebe sind im näheren Umfeld bereits vorhanden. Eine deutliche Häufung solcher Betriebe ist städtebaulich nicht erwünscht, da diese bei entsprechender Häufung zu Konflikten führen können. Unbenommen hiervon bleibt die Errichtung von Betriebstankstellen.
- Ebenfalls einen generellen Ausschluss erfahren Anlagen für sportliche Zwecke sowie die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten). Auch Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO werden als nicht zulässig festgesetzt. Das geplante Gewerbegebiet soll der Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens dienen. Anderweitige Nutzungen sollen auf der Fläche nicht stattfinden. Deshalb werden die genannten Nutzungen ausgeschlossen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind für das zu erweiternde Unternehmen nicht erforderlich und werden daher, und auch um etwaige Konflikte mit den umgebenden gewerblich genutzten Flächen zu vermeiden, ebenfalls ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektrotankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder Gewerbebetrieben aller Art ausnahmsweise zulässig. Von einer von den einzelnen

Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektrofahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

- Weiterhin werden im Gewerbegebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens dienen, das Arbeitsplätze in der Region schafft. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

7.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorrang, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
- Die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

- 7.2.5.4 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 7.2.5.5 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für das betreffende Grundstück sowohl eine geschlossene Bebauung zu ermöglichen als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende, offene Bauweise.
- 7.2.5.6 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude aufgrund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 7.2.5.7 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.5.8 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Gesamt-Gebäudehöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

7.2.6 Infrastruktur

- 7.2.6.1 Eine Trafostation ist an der geplanten Erschließungsstraße vorgesehen.
- 7.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich.
- 7.2.6.3 Im Plangebiet verlaufen bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen, deren Fortbestand auch weiterhin gesichert werden soll. Im Bereich um die Kabelleitungen werden Schutzstreifen in Form eines Leitungsrechtes festgesetzt.
- 7.2.6.4 Des Weiteren befindet sich im Plangebiet eine Erdgasleitung, die in Teilbereichen verlegt werden soll.

7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

- 7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über eine Einmündung in die "Gewerbestraße" an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Gewerbestraße" besteht im weiteren Verlauf ein Anschluss an die Kreisstraße "MN 19". Hierüber erfolgt eine Anbindung an die Bundesautobahn A 7 und damit an das übergeordnete Verkehrsnetz.

- 7.2.7.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch mehrere Bushaltestellen im Bereich Ortsbereich Wolfertschwenden mit der Linien nach Bad Grönenbach und Ottobeuren, Memmingen und Böhen sowie durch den Bahnhof Wolfertschwenden mit den Zugverbindungen nach Kempten und Memmingen gegeben.
- 7.2.7.3 Östlich der Planungsgebietes verläuft ein Fahrradweg entlang der Bahnlinie "Kempten-Memmingen". Ein weiterer Radweg, der aktuell südlich des Plangebietes verläuft, soll zukünftig im Geltungsbereich verlaufen und "Gewerbestraße" an das östlich gelegene Wegenetz einbauen.

7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionschutz

- 7.2.8.1 Lärmschutz siehe Punkt "Schutzgut Mensch" des Umweltberichtes.
- 7.2.8.2 Laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 19.01.2022 sind innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt.
- 7.2.8.3 Östlich der Bahnlinie Neu-Ulm-Kempten befindet sich auf der Höhe des geplanten Gewerbegebietes auf der Fl.-Nr. 144, Gem. Wolfertschwenden eine baurechtlich genehmigte landwirtschaftliche Hofstelle mit konkreten Erweiterungsabsichten. Es wurde ein Geruchsgutachten (iMA Richter & Röckle, Fassung 17.07.2024, Projekt-Nr. 23-06-19-FR) der landwirtschaftlichen Hofstelle unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung erstellt. Die Ausbreitungsberechnung kommt zu dem Ergebnis, dass die Geruchsmissionen zwischen 11 % im Westen und bis zu 40 % im Osten des Planungsgebietes liegen.

Für Gewerbegebiete mit zugelassenen Wohnnutzungen ist gemäß TA Luft ein Immissionswert von 15% Geruchsstunden-Häufigkeit einzuhalten. Gemäß Nr. 3.1 des Anhangs 7 der TA Luft können in Gewerbegebieten auch höhere Immissionen von bis zu 25 % zumutbar sein, wenn keine Wohnnutzungen zugelassen sind. Da im Plangebiet keine Wohnnutzungen zulässig sind, wird im Geruchsgutachten ein Immissionswert von 25 % zur Beurteilung vorgeschlagen. Dieser Wert wird im Osten des Plangebiets überschritten.

In enger Abstimmung zwischen dem betroffenen Landwirt, der Gemeinde und dem Geruchsgutachter wurden im Gutachten für die beantragte Erweiterung verschiedene Minderungsmaßnahmen geprüft. Gemäß der Abstimmung aller Beteiligten soll die Variante 5 (1. Kammer mit Maissilage befüllt, 2. und 3. Kammer mit Grassilage oder Biertreber befüllt) umgesetzt werden. Für diese Variante gehen die Geruchsmissionen im Plangebiet etwas zurück, allerdings liegen die Geruchsmissionen in einem kleinen Teil des Plangebiets weiterhin bei mehr als 25 %.

Im Bebauungsplan ist daher eine Immissionsschutzfestsetzung im Überschreibungsbereich enthalten, gemäß welcher die Errichtung von ständigen Arbeits- und Aufenthaltsplätzen von Menschen mit offenbaren Fenstern und Türen nicht zulässig ist. Zulässig sind u.a. Lagerhallen, Lagerplätze, Parkplätze, Zufahrtswege und Grünanlagen. Im Rahmen des Bauantrags ist zum Nachweis der

Bereich der Überschreitungen in den Planzeichnungen zu kennzeichnen und die Betriebsbeschreibung entsprechend auszuführen.

Unter Berücksichtigung der abgestimmten Minderungsmaßnahmen sowie der Immissionsschutzfestsetzungen ist mit keinen Konflikten aufgrund von Geruchsmissionen zu rechnen und gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sind gesichert.

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

8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Gewerbestraße II-Süd" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

- 8.1.1.1 Die Gemeinde Wolfertschwenden beabsichtigt für den Bereich "Gewerbestraße II-Süd" im Westen der Gemeinde angrenzend an das "Gewerbegebiet an der A 7" einen Bebauungsplan für die Schaffung eines Gewerbegebietes auszuweisen.
- 8.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich gänzlich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen am nördlichen Rand des Ortsteiles Grönenbach der Gemeinde Wolfertschwenden. Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die bestehende Bebauung des "Gewerbegebietes an der A 7" sowie an die "Gewerbestraße" an, im Osten an die Bahnlinie Kempten-Memmingen sowie einen parallel verlaufenden Fahrradweg. Südlich und nördlich des Geltungsbereiches befinden sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen.
- 8.1.1.3 Die Gemeinde Wolfertschwenden ist ein südlich der Stadt Memmingen gelegener Standort für zahlreiche klein- und mittelständische sowie international agierende Unternehmen. Der Gemeinde Wolfertschwenden liegen bereits zahlreiche Anfragen für ein Gewerbegrundstück vor. Diese beinhalten Anfragen für den Neubau eines Lager- und Versandgebäudes mit Verwaltung durch ein international tätiges Unternehmen für Mountainbike- und Motocross-Ausrüstung, eine Spenglerei, ein Kfz-Betrieb, ein Immobilienunternehmen sowie einen Hersteller und Großhändler aus dem landwirtschaftlichen Sektor. Die letzten genannten Betriebe sind bereits lokal angesiedelt und haben einen Flächenbedarf von jeweils 3.000-4.000 m² angemeldet, der ebenfalls durch das neu auszuweisende Gewerbegebiet gedeckt werden sollen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.
- 8.1.1.4 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, maximalen Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von 690,00 m. ü. NHN sowie privater Grünflächen an den westlichen, südlichen und östlichen Rändern des Geltungsbereiches, welche zum Zweck der Durchgrünung und Ortsrandeingrünung mit Sträuchern zu bepflanzen sind.
- 8.1.1.5 Für den Bebauungsplan "Gewerbestraße II-Süd" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

8.1.1.6 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt rund 1,72 ha, davon sind rund 1,42 ha Gewerbegebiet, 0,20 ha Verkehrsfläche (inklusive des Fuß- und Radweges) und 0,10 ha private Grünflächen.

8.1.1.7 Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von **8.114 m²** erfolgt vollständig außerhalb des Geltungsbereiches auf den Fl.-Nrn. 341/1 und 341/2 der Gemarkung Burg (Gemeinde Obergünzburg).

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

8.1.2.1 Regionalplan:

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

8.1.2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Die Gemeinde Wolfertschwenden verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die zu überplanenden Flächen werden darin als "landwirtschaftliche Nutzflächen" dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wolfertschwenden wird derzeit fortgeschrieben. In der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die überplanten Flächen im südlichen Bereich als "Gewerbliche Bauflächen in Planung" 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 für die südlichen Flächen erfüllt.

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

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

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

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

- Das nächste gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 16 BayNatSchG geschützte Biotop "Feldgehölz westlich Wolfertschwenden" (Biotop-Nr. 8127-0012, Teilfläche -001) liegt nördlich in ca. 210 m Entfernung. Südöstlich in etwa 280 m Entfernung liegt ein weiteres geschütztes Biotop "Kleinere Gehölzstrukturen südwestlich Wolfertschwenden" (Biotop-Nr. 8127-0013, Teilfläche -001).
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Darüber hinaus befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft im Wirkraum der Planung.

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

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

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

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

- Beim Plangebiet handelt es sich gänzlich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen. Diese werden in Teilen offenbar phasenweise zum Anbau von Gras oder anderen Grünfütterpflanzen verwendet, da in manchen Bereichen auch Vegetationsbestände von typischen Grünlandarten vorkommen. Diese können aufgrund ihrer Ausprägung (offene Bodenbereiche zwischen den klar abgrenzbaren, linear strukturierten Grasbulten) als temporär betrachtet werden können. (Teil-)versiegelte Flächen (Wege, Straßen oder Gebäude) befinden sich nicht innerhalb des überplanten Bereiches.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmittel, Bodenumbbruch 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.
- Ein Vorkommen von streng geschützten Vogelarten wie Offenlandbrütern ist aufgrund bisheriger Untersuchungen im Umfeld des Gebietes (s. Artenschutzrechtliches Gutachten zum BP Gewerbestraße I vom 27.09.2021) nicht zu erwarten. Dennoch wurden weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Hierbei konnte die streng geschützte Zauneidechse östlich im Randbereich des Plangebietes in den Böschungsbereichen entlang der Bahnlinie festgestellt werden. Die Gehölzbestände im östlichen Randbereich weisen keine relevanten Strukturen

(Spalten, Baumhöhlen) auf, die höhlenbrütenden Arten als Quartier dienen könnten. Es konnte ein Nest (vmtl. Elster) in einem Baum festgestellt werden. Weitere Zweigbrüter konnten nicht nachgewiesen werden, sind jedoch potenziell möglich. Offenlandbrüter sind habitatbedingt nicht auszuschließen, konnten jedoch im Rahmen der Erfassung nicht als Brutvögel festgestellt werden. Die Feldlerche konnte im Rahmen der Erfassungen für die Gewerbestraße I einmalig bei der ersten Begehung am 29.03.2021 festgestellt werden. Hierbei wurde ein singendes Individuum ca. 200 m südlich des Plangebietes der Gewerbestraße II beobachtet. Bei allen weiteren Begehungen gab es keine Hinweise mehr auf ein Vorkommen der Art. Die einmalige Beobachtung ist möglicherweise auf die Revierfindungsphase und eine daraus resultierende Revierverschiebung zurückzuführen. Auch im entfernteren Umfeld des Geltungsbereiches gelangen keine weiteren Nachweise. Es liegen Ornitho-Daten mit rastenden und überfliegenden Kiebitz-Nachweisen vor. Im Rahmen der Erfassungen gelangen jedoch keine Beobachtungen des Kiebitzes, der Schafstelze oder rastender Limikolen innerhalb des Wirkraumes des Vorhabens. Für Limikolen stellt das Plangebiet kein essenzielles Rasthabitat dar. Das Umfeld kann auch nach Umsetzung des Vorhabens weiterhin als Rasthabitat genutzt werden (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 14.10.2022).

- 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 intensiv genutzten landwirtschaftlichen Ackerflächen und nördlich die Kreisstraße "MN 35" mit dahinterliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen) keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund zu und ist damit auch im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere wegen der genannten Faktoren stark vorbelastet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den Schotterfluren der Iller-Lech-Region. Im Gebiet stehen die sandig-kiesigen Niederterrassen- und Spätglazialschotter der Würmeiszeit an, die generell von guter bis sehr guter Durchlässigkeit sind und denen daher eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zukommt.

- Aus dem anstehenden geologischen Gestein haben sich fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonat-sandkies bis -schluffkies (Schotter) entwickelt.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungs-übersichtskarte, 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 19.01.2022 sind innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Oberflächengewässer kommen innerhalb und angrenzend zum Plangebiet nicht vor. Das nächste Gewässer ist der östlich in einer Entfernung von gut 1,5 km gelegene, durch Wolfertschwenden verlaufende "Mühlbach".
- Das Plangebiet ist dem hydrogeologischen Raum des "Süddeutschen Molassebeckens" zuzuordnen. Die hydrogeologischen Eigenschaften werden gemäß umweltatlas.bayern.de 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.

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

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

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

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

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

- Das Plangebiet liegt großklimatisch betrachtet im Staubebereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit etwa 1160 mm als hoch zu bewerten. 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).
- Da sich in der Nachbarschaft eine Milchviehhaltung befindet, sind die Geruchsimmissionen im Plangebiet zu ermitteln. Gleichzeitig ist die geplante Erweiterung der Tierhaltung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurde eine Prognose der Geruchsimmissionen im Bebauungsplangebiet „Gewerbestraße II“ in Wolfertschwenden unter Berücksichtigung des genehmigten Istzustands durch die iMA Richter & Röckle erstellt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

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

gultierten und begradiigten 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 nördlichen Rand des Ortsteiles Grönenbach der Gemeinde Wolfertschwenden. Es bestehen Blickbeziehungen nach Norden und Südosten in die freie Landschaft und in östliche Richtung zum Hauptort Wolfertschwendens. Aus diesen Himmelsbereichen ist der Bereich gut einsehbar, aufgrund des weitestgehend ebenen Geländes jedoch nicht exponiert. Aus westlicher und südlicher Richtung ist die Einsehbarkeit durch die Bestandsbebauung stark eingeschränkt bzw. nicht gegeben.
- Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist das Plangebiet strukturarm ausgeprägt. Kulturlandschaftlich oder ökologisch bedeutsame Elemente sind nicht vorhanden. Insgesamt besitzt das Plangebiet keine besondere Erholungseignung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und besitzt daher nur eine geringfügige Naherholungsfunktion (vgl. hierzu auch Schutzgut Landschaftsbild).
- Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine Wege. Östlich angrenzend ans Plangebiet verläuft parallel zur Bahnlinie ein Fahrradweg, der Verbindungen zwischen Wolfertschwenden und Bad Grönenbach schafft aber auch eine Süd-Verbindung nach Dietmannsried ermöglicht.
- Die westlich und südlich gelegenen 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) gehen Lärmemissionen aus. Von den nördlich, östlich und süd-östlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen darüber hinaus zeitweise auch Geruchsemissionen aus.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich.
- Östlich in unmittelbarer Nähe außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal "Kreisgraben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung und Villa rustica der römischen Kaiserzeit" (D-7-8127-0013). Es handelt sich hierbei um ein zu mindestens zwei unterschiedlichen Zeitepochen besiedeltes Areal, dessen vollständige Ausdehnung bislang noch unbekannt ist. Auch ist im Umfeld dieser Siedlungsareale mit zugehörigen Wirtschaftsanlagen und Nebengebäuden sowie Bestattungen zu rechnen. Es ist daher zu erwarten, dass sich bislang noch

unbekannte Teile dieser Bodendenkmäler über den bekannten und kartierten Bereich hinaus auch über die Hangkante nach Westen erstrecken. Im Bereich des Bebauungsplans sind daher wegen der Nähe zu o. g. Bodendenkmal weitere Bodendenkmäler, insbesondere Siedlungsspuren der Vorgeschichte und der römischen Zeit, zu vermuten.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1165 - 1179 kWh/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.

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

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

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

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

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

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

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

- Der Lebensraum der im Bereich des Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren.
- Seltene oder geschützte Pflanzenarten sind aufgrund der intensiven Nutzung des Plangebietes nicht vom Vorhaben betroffen.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Grünflächen, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Bei Einhaltung der im artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH genannten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten (siehe Kurzbericht in der Fassung vom 14.10.2022). Die abschließende Beurteilung ist der zuständigen Behörde (Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Unterallgäu) vorbehalten.
- 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, östlich und südöstlich gelegenen 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 westliche, südliche und östliche Richtungen 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 Strüchern zu bepflanzen. 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 Solarglas-Seite 3 %).
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	– –
Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

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

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 können bis zu 16.227 m² des Plangebietes neu versiegelt werden.
- Da das Plangebiet weitestgehend eben ist, ist nicht mit Bodenaufschüttungen und einer Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zu rechnen.
- Zur Prüfung der örtlichen Baugrundverhältnisse für die Erschließung wurden durch die ICP GmbH entsprechende Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Hierbei wird einer Rohrgründung auf konventioneller Bettungsschicht ohne Bodenverbesserung eine ausreichende Tragfähigkeit bescheinigt. Weiter werden Gründungshinweise für Hochbauten formuliert und Aussagen für die Untergrund-Sickerfähigkeit getroffen. Demnach ist der Quartärkies stark durchlässig und für Versickerungszwecke gut geeignet. Er steht im Erschließungsgebiet flächig unterhalb der Verwitterungsdecke an. Die Verwitterungsdecke muss, ebenso wie die stärker schluffigen oberen Dezimeter des Quartärkieses, aufgrund der geringen Durchlässigkeit mit Versickerungsanlagen

durchstoßen werden. Der Grundwasserflurabstand (MHGW) ist nach den Angaben in Ziff. 4 ausreichend hoch (siehe Untersuchungsbericht Nr. 230103 zur Baugrunduntersuchung "Erschließung Gewerbestraße II Wolfertschwenden" der Ingenieurgesellschaft ICP in der Fassung vom 24.01.2023).

- 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.

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

betriebsbedingt

Verkehr, Gewerbeausübung

Eintrag von Schadstoffen

–

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

- Laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 19.01.2022 ist mit Grundwasserflurabständen von mehr als 30 Metern zu rechnen. Da über den Wasserhaushalt und die Grundwasserhältnisse für das Plangebiet jedoch keine konkreteren Informationen vorliegen, können baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeinträge in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Aufgrund der Festsetzung einer GRZ von 0,8 ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Beeinträchtigungen auf die Versickerungsleistung und die Grundwasserneubildungsrate als hoch einzustufen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser reduziert werden:
 - Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren.
 - Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–

anlagenbedingt

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	— —
versickerungsfähige Beläge für untergeordnete Wege, Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für baukonstruktive Elemente	Verringerung Abnahme der Grundwasserneubildungsrate	+

betriebsbedingt

Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	—
-------------------------	--------------------	---

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

- Durch die Bebauung fallen künftig Abwässer an.
- Die Gemeinde Wolfertschwenden verfügt über ein Misch- und Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer. Das künftig anfallende Abwasser wird über den Sammler Ost des Abwasserverbandes Memmingen-Land der Kläranlage der Stadt Memmingen zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- In dem Baugebiet ist unverschmutztes Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig.
- Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Wolfertschwenden.
- Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sowie der zusätzlichen Vorhaltung benötigter Löschwassermengen auf privatem Grund sichergestellt.
- Das Plangebiet ist weitestgehend eben. Der Höhenunterschied beträgt von südöstlicher in nordwestliche Richtung rund 3 m. Aufgrund der Topografie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist daher nicht mit Überflutungsproblemen aus oberflächlich abfließendem Hangwasser in Folge von Starkregenereignissen zu rechnen.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen im Norden, Osten und Südosten beschränkt. Frischluftproduzierenden Gehölzbestände sind von der Planung unberührt.

- Die Luftqualität ist aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Gewerbeflächen 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.
- Da sich in der Nachbarschaft eine Milchviehhaltung befindet, sind die Geruchsimmissionen im Plangebiet zu ermitteln. Aus diesem Grund wurde eine Prognose der Geruchsimmissionen im Bebauungsplangebiet "Gewerbstraße II" in Wolfertschwenden unter Berücksichtigung des genehmigten Ist-Zustands durch die iMA Richter & Röckle erstellt. Die Emissionen der Tierhaltung wurden auf Basis der VDI-Richtlinie 3894, Blatt 1 (2011) berechnet. Die Ausbreitungsberechnung kommt zu dem Ergebnis, dass die Geruchsimmissionen zwischen 11 % im Westen und bis zu 40 % im Osten des Plangebiets liegen. Für Gewerbegebiete mit zugelassenen Wohnnutzungen ist gemäß TA Luft ein Immissionswert von 15% Geruchsstunden-Häufigkeit einzuhalten. Gemäß Nr. 3.1 des Anhangs 7 der TA Luft können in Gewerbegebieten auch höhere Immissionen von bis zu 25 % zumutbar sein, wenn keine Wohnnutzungen zugelassen sind. Da im Plangebiet keine Wohnnutzungen zulässig sind, wird im Geruchsgutachten ein Immissionswert von 25 % zur Beurteilung vorgeschlagen. Dieser Wert wird im Osten des Plangebiets überschritten. In enger Abstimmung zwischen dem betroffenen Landwirt, der Gemeinde und dem Geruchsgutachter wurden im Gutachten für die beantragte Erweiterung verschiedene Minderungsmaßnahmen geprüft. Gemäß der Abstimmung aller Beteiligten soll die Variante 5 (1. Kammer mit Maissilage befüllt, 2. und 3. Kammer mit Grassilage oder Biertreber befüllt) umgesetzt werden. Für diese Variante gehen die Geruchsimmissionen im Plangebiet etwas zurück, allerdings liegen die Geruchsimmissionen in einem kleinen Teil des Plangebiets weiterhin bei mehr als 25 %. Im Bebauungsplan ist daher eine Immissionsschutzfestsetzung im Überschreitungsbereich enthalten, gemäß welcher die Errichtung von ständigen Arbeits- und Aufenthaltsplätzen von Menschen mit offenbaren Fenstern und Türen nicht zulässig ist. Zulässig sind u.a. Lagerhallen, Lagerplätze, Parkplätze, Zufahrtswege und Grünanlagen. Im Rahmen des Bauantrags ist zum Nachweis der Bereich der Überschreitungen in den Planzeichnungen zu kennzeichnen und die Betriebsbeschreibung entsprechend auszuführen. Unter Berücksichtigung der

abgestimmten Minderungsmaßnahmen sowie der Immissionsschutzfestsetzungen ist mit keinen Konflikten aufgrund von Geruchsmissionen zu rechnen und gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sind gesichert.

- 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 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.

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

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil der bisherige nördliche Ortsrand des Ortsteiles Grönenbach weiter in die freie Landschaft verlagert wird.
- Negative Auswirkungen auf vorhandene Blickbeziehungen sind durch die Bebauung nach Norden und Südosten 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 sind die festgesetzten privaten Grünflächen mit zahlreichen Sträuchern zu bepflanzen. 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 Skybeamer, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der

Fassaden sind nicht zulässig. Hierdurch werden Abstrahlungen in die freie Landschaft reduziert.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

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

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

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren.
- Der östlich parallel zur Bahnlinie verlaufende Fahrradweg bleibt von der Planung unberührt und damit als Verbindungen zwischen den Gemeinden der weiteren Umgebung erhalten. Durch die Bebauung des Plangebietes wird jedoch die Aussicht auf die freie Landschaft beim Vorbeifahren eingeschränkt.
- Hinsichtlich der bereits auch jetzt nur geringfügigen Naherholungsfunktion des Plangebietes ergeben sich im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen Verschlechterungen.
- Dafür wird durch die Planung die Erweiterung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können.
- Die von den angrenzenden Gewerbebetrieben und Verkehrswegen (Bahnlinie im Osten, "Gewerbestraße" westlich angrenzend) ausgehenden Lärmemissionen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro für Schallschutz ("Schallschutz.biz") untersucht. 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. 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. Darüber hinaus wurden die Geräusche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans berechnet und beurteilt, die durch die künftige landwirtschaftliche Nutzung nach Realisierung der Erweiterung verursacht werden. Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass zum Schutz vor Verkehrsgeräuschimmissionen im Plangebiet keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, da der schalltechnische Orientierungswert und der Immissionsgrenzwert der Tageszeit für Gewerbegebiete innerhalb der Baugrenzen des Plangebiets flächendeckend unterschritten wird und die Wohnnutzung durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen wird. Zum Schutz vor Gewerbegeräuschimmissionen an der schutzwürdigen Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Die entsprechenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind im Bebauungsplan aufgenommen. Die Untersuchung zeigt weiterhin auf, dass durch die geplante Landwirtschaft keine Beurteilungspegel im Plangebiet verursacht werden, die die Immissionsschutzvorgaben für Gewerbegebiete erreichen oder überschreiten (siehe Gutachten Nr. 5453 in der Fassung vom 02.06.2022).

- Durch den östlich der Bahnlinie geplanten landwirtschaftlichen Aussiedlungsstandort kann es zu Emissionen (Lärm/Geruch) im Plangebiet kommen. Die Geräuschimmissionen, die durch die künftige landwirtschaftliche Ansiedlung im Plangebiet verursacht werden, wurden im Rahmen einer Untersuchung berechnet und beurteilt (siehe Gutachten Nr. 5453 in der Fassung vom 02.06.2022). In den Festsetzungen des Bebauungsplans "Gewerbestraße II-Süd" wird die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung für Betriebsinhaber, Anlagenbetreiber etc. ausdrücklich ausgeschlossen, so dass für die Nachtzeit der erhöhte Schutzanspruch für Wohnnutzungen nicht geltend gemacht werden kann. Stattdessen muss für die Beurteilung der Gewerbegeräusche während der Nachtzeit der Schutzanspruch der Tageszeit zugrunde gelegt werden. Da die Beurteilungspegel der Gewerbegeräusche während der Nachtzeit den Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete während der Tageszeit nicht überschreiten, sind keine Schallschutzmaßnahmen aktiver Art für das Plangebiet erforderlich. Auch für den Belang Geruch gilt die Unzulässigkeit von Wohnnutzung im Gewerbegebiet. Weiterhin liegt der geplante landwirtschaftliche Betrieb ausreichend entfernt östlich des Gewerbegebietes und somit auch nicht in der Hauptwindrichtung. Weitere Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm bzw. vor Geruch müssen daher im Bebauungsplan nicht getroffen werden.
- 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 festge-

setzten privaten Grünfläche im Osten, Süden und Westen, der Vermeidung von Schottergärten und der Entwicklung von blütenreichen Extensivwiesen wird der Aufenthaltswert im Plangebiet und damit auch die Arbeitsbedingungen für die Belegschaft verbessert.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich.
- Östlich in unmittelbarer Nähe außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal "Kreisgraben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung und Villa rustica der römischen Kaiserzeit" (D-7-8127-0013). Es handelt sich hierbei um ein zu mindestens zwei unterschiedlichen Zeitepochen besiedeltes Areal, dessen vollständige Ausdehnung bislang noch unbekannt ist. Auch ist im Umfeld dieser Siedlungsareale mit zugehörigen Wirtschaftsanlagen und Nebengebäuden sowie Bestattungen zu rechnen. Es ist daher zu erwarten, dass sich bislang noch unbekannte Teile dieser Bodendenkmäler über den bekannten und kartierten Bereich hinaus auch über die Hangkante nach Westen erstrecken. Im Bereich des Bebauungsplans sind daher wegen der Nähe zu o. g. Bodendenkmal weitere Bodendenkmäler, insbesondere Siedlungsspuren der Vorgeschichte und der römischen Zeit, zu vermuten.
- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

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

- In der Bauphase kann es temporär zu 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".
- 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. Zudem ist die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden nicht zulässig. Hierdurch kann verhindert werden, dass es zu einer Beeinträchtigung der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten. Sollten sich in dem Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z. B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z. B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
 - In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.
- 8.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- Als wesentliche Abfälle sind neben dem gewerblich anfallenden Abfall insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Landkreis Unterallgäu.
 - Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".
- 8.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
 - Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
 - Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.
- 8.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 8.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**
- 8.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden, da bereits die Art und das Maß der baulichen Nutzung das vereinfachte Verfahren ausschließen. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeitsschritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 8.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 8.2.4.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um Ackerflächen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um keine versiegelten oder befestigten Flächen. Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1c.
- 8.2.4.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.8 Aufgrund der o. g. Teilzuordnungen ergibt sich eine Gesamtszuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).
- 8.2.4.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffsschwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,35 (im Durchschnitt).
- 8.2.4.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung und Durchgrünung des Plangebietes durch private Grünflächen und Pflanzgebote mit zahlreichen Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch überwiegende Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliche Zulassung von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Grünflächen durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Entwicklung von blütenreichen Extensivwiesen im Bereich der privaten Grünflächen (planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Insektenfreundliche Beleuchtung / Photovoltaikanlagen, Ausschluss von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden (planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Abstand von mind. 0,15 m zum endgültigen Gelände von Zäunen zum Erhalt der Durchgängigkeit für Kleintiere (planungsrechtliche Festsetzung, Schutzgut Arten und Lebensräume)

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

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m ²)	erforderliche Ausgleichsfläche (m ²)
Planung GE	A1	0,5	14.219	7.110
Verkehrsfläche	A1	0,5	2.008	1.004
Private Grünflächen	-	-	1.029	-
Summe			17.256	8.114

- 8.2.4.12 Bei einer Eingriffsfläche von **17.256 m²** ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von **8.114 m²**.
- 8.2.4.13 Die externen Ausgleichsflächen befinden sich auf Fl.-Nrn. 341/1 und 341/2 (Gemarkung Burg) der Gemeinde Obergünzburg. Bei den externen Ausgleichsflächen handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Grünlandflächen mit Saum- und Gehölzbeständen in den Randbereichen.
- 8.2.4.14 Die Maßnahmen orientieren sich an einem ausgearbeiteten Konzept der Stiftung KulturLandschaft Günztal vom 08.12.2017 (siehe Auszug Entwicklungskonzept unten). Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (detaillierte Angaben zum Maßnahmenkonzept siehe Ziffer 3):
- Extensivierung Grünlandnutzung (Düngerverzicht, Schnittzeitpunkt)
 - Entwicklung/Pflege vorhandener Hochstauden-Randstreifen
 - Entwicklung von zusätzlichen Hochstaudensäumen aus Grünland
 - Gestaltung einer bewirtschaftbaren wechselfeuchten Flachmulde (max. 40 cm Tiefe), Auflassung Drainagen
 - Uferabflachung bis auf Höhe des Mittelwasserstandes
 - Gestaltung von "Ufertaschen" als beruhigte Flachwasserbereiche
 - Sicherung / Sanierung des bestehenden Feldstadels und Ausbau als "Gebäude-Biotop"
 - Entwicklung von Feldgehölz- bzw. Gewässerbegleitgehölz-Strukturen aus Sukzession und Neupflanzung



Auszug aus dem Entwicklungskonzept der Stiftung KulturLandschaft Günztal vom 08.12.2017.

Dem sich ergebenden Ausgleichsbedarf von 8.114 m² werden nachfolgende Teilflächen zugeordnet, dabei beläuft sich die westliche Teilfläche auf Fl.-Nr. 341/2 auf rund 2.820 m² und die östliche Teilfläche auf Fl.-Nr. 341/1 auf rund 5.300 m²:



8.2.4.15 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestandssituation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m ²
Fl.-Nr. 341/1 der Gemarkung Burg	extern	überwiegend intensiv genutzte Grünlandflächen, Saum- und Gehölzbeständen in den Randbereichen	Extensivierung der Nutzung	~3.770
""	extern	""	Entwicklung/Pflege vorhandener Hochstauden-Randstreifen	~270
""	extern	""	Entwicklung von zusätzlichen Hochstaudensäumen aus Grünland	~180
""	extern	""	Gestaltung einer bewirtschaftbaren wechselfeuchten Flachmulde (max. 40 cm Tiefe), Aufassung Drainagen	~320
""	extern	""	Uferabflachung bis auf Höhe des Mittelwasserstandes	~100
""	extern	""	Entwicklung von Feldgehölz- bzw. Gewässerbegleitgehölz-Strukturen	~660

			aus Sukzession und Neupflanzung	
Fl.-Nr. 341/2 der Gemarkung Burg	extern	""	Extensivierung der Nutzung	~1.870
""	extern	""	Entwicklung/Pflege vorhandener Hochstauden-Randstreifen	~475
""	extern	""	Sicherung / Sanierung des bestehenden Feldstadels und Ausbau als "Gebäude-Biotop"	~50
""	extern	""	Entwicklung von Feldgehölz- bzw. Gewässerbegleitgehölz-Strukturen aus Sukzession und Neupflanzung	~425
Summe				8.120

8.2.4.16 Ergebnis: Dem Eingriff werden von der Maßnahme **8.114 m²** zugeordnet. Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff damit vollständig außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

8.2.5.1 Die Gemeinde Wolfertschwenden ist ein südlich der Stadt Memmingen gelegener Standort für zahlreiche klein- und mittelständische sowie international agierende Unternehmen. Das südwestlich des Ortes gelegene Gewerbegebiet der Gemeinde wurde in den vergangenen Jahren bereits mehrfach erweitert, um seiner Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandort gerecht zu werden. Insbesondere aufgrund seiner verkehrlich attraktiven Lage direkt an der Bundesautobahn 7 mit direktem Zubringer angrenzend an das Gewerbegebiet stellt einen attraktiven Standortfaktor für viele Branchen dar. Zuletzt wurde das Gewerbegebiet im südöstlichen Bereich der "Gewerbestraße" erweitert. Der nördlich angrenzende Teil, der sich östlich entlang der "Gewerbestraße" erstreckt, ist bislang unbeplant, soll aufgrund einiger bereits vorliegender Anfragen für gewerbliche Baugrundstücke jetzt aber realisiert werden. Die Entwicklung des Gewerbegebietes an dieser Stelle ist geeignet, da durch die Planung ein Lückenschluss zwischen der "Gewerbestraße" und der Bahnlinie erfolgt und eine städtebaulich sinnvolle Abrundung der gewerblichen Strukturen erfolgt. Im Rahmen der derzeit in Aufstellung befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden diese gewerblichen Bauflächen auch bereits eingeplant und sind Teil des Gesamtkonzeptes zur Entwicklung des Gewerbebestandes.

Der Gemeinde Wolfertschwenden liegen bereits zahlreiche Anfragen für ein Gewerbegrundstück vor. Diese beinhalten Anfragen für den Neubau eines Lager- und Versandgebäudes mit Verwaltung

durch ein international tätiges Unternehmen für Mountainbike- und Motocross-Ausrüstung, eine Spenglerei, ein Kfz-Betrieb, ein Immobilienunternehmen sowie einen Hersteller und Großhändler aus dem landwirtschaftlichen Sektor. Die letzten genannten Betriebe sind bereits lokal angesiedelt und haben einen Flächenbedarf von jeweils 3.000-4.000 m² angemeldet, der ebenfalls durch das neu auszuweisende Gewerbegebiet gedeckt werden sollen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

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

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

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

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

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

8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung — Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft — Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
- Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

8.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es lagen keine Schwierigkeiten vor.

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

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

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

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

8.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich gänzlich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen am nördlichen Rand des Ortsteiles Grönenbach der Gemeinde Wolfertschwenden. Der Geltungsbereich grenzt im Westen an die bestehende Bebauung des "Gewerbegebietes an der A 7" sowie an die "Gewerbestraße" an, im Osten an die Bahnlinie Kempten-Memmingen sowie einen parallel verlaufenden Fahrradweg. Südlich und nördlich des Geltungsbereiches befinden sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen.

8.3.3.3 Die Gemeinde Wolfertschwenden ist ein südlich der Stadt Memmingen gelegener Standort für zahlreiche klein- und mittelständische sowie international agierende Unternehmen. Der Gemeinde Wolfertschwenden liegen bereits zahlreiche Anfragen für ein Gewerbegrundstück vor. Diese beinhalten Anfragen für den Neubau eines Lager- und Versandgebäudes mit Verwaltung durch ein international tätiges Unternehmen für Mountainbike- und Motocross-Ausrüstung, eine Spenglerei, ein Kfz-Betrieb, ein Immobilienunternehmen sowie einen Hersteller und Großhändler aus dem landwirtschaftlichen Sektor. Die letzten genannten Betriebe sind bereits lokal angesiedelt und haben einen Flächenbedarf von jeweils 3.000-4.000 m² angemeldet, der ebenfalls durch das neu auszuweisende Gewerbegebiet gedeckt werden sollen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

8.3.3.4 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, maximalen Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von 690,00 m. ü. NHN sowie privater Grünflächen an den westlichen, südlichen und östlichen Rändern des Geltungsbereiches, welche zum Zweck der Durchgrünung und Ortsrandeingrünung mit Sträuchern zu bepflanzen sind.

- 8.3.3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft. Das nächste gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 16 BayNatSchG geschützte Biotop "Feldgehölz westlich Wolfertschwenden" (Biotop-Nr. 8127-0012, Teilfläche -001) liegt nördlich in ca. 210 m Entfernung. Südöstlich in etwa 280 m Entfernung liegt ein weiteres geschütztes Biotop "Kleinere Gehölzstrukturen südwestlich Wolfertschwenden" (Biotop-Nr. 8127-0013, Teilfläche -001). Darüber hinaus befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft im Wirkraum der Planung.
- 8.3.3.6 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung und beim Schutzgut Landschaftsbild durch die Bebauung des aus der freien Landschaft einsehbaren Ortsrandes. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt (Konzept zur Grünordnung, siehe hierzu Ziffer 8.2.4.10).
- 8.3.3.7 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von **8.114 m²** erfolgt vollständig außerhalb des Geltungsbereiches auf den Fl.-Nrn. 341/1 und 341/2 der Gemarkung Burg (Gemeinde Obergünzburg). Dem Eingriff werden von der Maßnahme **8.114 m²** zugeordnet. Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.
- 8.3.3.8 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 8.3.3.9 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen nicht vor.
- 8.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.4.1 Allgemeine Quellen:
- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
 - Regionalplan der Region Donau-Iller
 - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamts für Umwelt
 - Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Reichsbodenschätzung, Gewässer und Naturgefahren)
 - Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

- Bayerischer Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege

8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Wolfertschwenden
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 14.10.2022 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen)
- Untersuchungsbericht Nr. 230103 zur Baugrunduntersuchung "Erschließung Gewerbestraße II Wolfertschwenden" der Ingenieurgesellschaft ICP (Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden) in der Fassung vom 24.01.2023
- Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz ("Schallschutz.biz"; Gutachten Nr. 5453 in der Fassung vom 02.06.2022)
- Prognose der Geruchsimmissionen im Bebauungsplangebiet "Gewerbestraße II" in Wolfertschwenden unter Berücksichtigung des genehmigten Istzustands erstellt durch die iMA Richter & Röckle
- Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen, schriftlichen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (zu bodendenkmalpflegerischen Belangen, zum Umgang mit dem östlich des Plangebietes gelegenen Bodendenkmal und zur Aufnahme von Hinweisen und Festsetzungen in diesem Zusammenhang), des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle München (zur Beachtung der Lichtraumprofile der Gleise bei Baumpflanzungen, zu ausgehenden Immissionen aus Schall und Erschütterungen und zur Bewältigung der Lärmproblematik), des Landratsamtes Unterallgäu, Sachgebiet Bauleitplanung, Bauordnung, Raumordnung (zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und zur Aufnahme entsprechender Festsetzungen (bspw. Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragengeschossen)), Sachgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (zur flächensparenden und kompakten Siedlungs- bzw. Gewerbegebietsplanung, zur Vermeidung von Erschließungslücken, zu erforderlichen Eingrünungsmaßnahmen und deren Ausgestaltung, zu empfohlenen Minimierungsmaßnahmen (bspw. Fassadenbegrünung oder gut integrierte farbliche Fassadengestaltung), zum Kompensationsfaktor und zur Erforderlichkeit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit besonderer Relevanz von Reptilien (Zauneidechse) entlang der Bahnlinie und bodenbrütenden Arten (Feldlerche)), Sachgebiet Immissionsschutz, Abfallrecht, Bodenschutz (zur geplanten Erweiterung der landwirtschaftlichen Hofstelle, zur Berücksichtigung möglicher schädlicher Umwelteinwirkungen durch Geruch und zur Vermeidung von Gewerbelärmkonflikten durch Emissionskontingentierung), Sachgebiet Wasserrecht und Gewäs-

seraufsicht (zur öffentlichen Wasserversorgung, zur Abwasserbeseitigung, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und zu Oberflächen- und wildabfließendem Hangwasser), Sachgebiet Tiefbauverwaltung, Kreisstraßenmanagement (zur Freihaltung der Anbauverbotszone von Bepflanzungen und zur Vermeidung von Abfluss des Niederschlags- und Abwassers auf die öffentlichen Verkehrsflächen), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Mindelheim (zur geplanten Errichtung eines Milchviehbetriebes, einer Fahrsiloanlage und einer Güllegrube im westlichen Bereich der geplanten Hofstelle und zu von der landwirtschaftlichen Hofstelle ausgehenden erheblichen Emissionen), des Kreisbrandrates (zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwassermenge und zur Empfehlung von Überflurhydranten), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zu Altlasten, zur Wasserversorgung, zu Grundwasserabständen und zur Siedlungsentwässerung), der DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München (zur Berücksichtigung der Sicherheitsbelange des Eisenbahnbetriebes bei Neuanpflanzungen, zur Einhaltung und Gewährleistung eines ausreichenden Abstandes zu Gleisanlagen und zur möglichen Zurückschneidung und Entnahme von Bepflanzungen durch die Deutsche Bahn auf Kosten des Eigentümers, zu Schutzmaßnahmen für vom Eisenbahnbetrieb ausgehende Immissionen, zur Einhaltung eines Abstandes zu Gleisanlagen beim Planen von Lärmschutzeinrichtungen, zur verbotenen Ableitung von Dach-, Oberflächen- und sonstigen Abwässern auf oder über Bahngrund, zur nicht möglichen Versickerung dieser in Gleisnähe und zur ordnungsgemäßen Ableitung in die öffentliche Kanalisation), des Abwasserverbandes Memmingen-Land (zum Umgang mit häuslichem und gewerblichem Abwasser), des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Woringer Gruppe (zum Ausschluss aller wasserrelevanten Beeinträchtigungen), der LEW Lechwerke AG (zur Freihaltung eines Schutzbereiches beiderseits sämtlicher Kabelleitungen von tiefwurzelnden Bepflanzungen) und der Schwaben Netz GmbH (zu vorhandenen Gasleitungen und zum notwendigen Schutzstreifen zur Vermeidung einer Überpflanzung dieser).

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften

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

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

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

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

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

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,73 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	1,41	81,5%
Öffentliche Verkehrsflächen (Erschließungsstraße)	0,13	7,5%
Öffentliche Verkehrsflächen (Fuß- und Radweg)	0,07	4,0%
Private Grünflächen	0,10	5,8%
Versorgungsflächen (Mulde)	0,02	1,2%

10.2.2 Erschließung

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

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Wasserversorgungsanlage d. Gemeinde Wolfertschwenden

- 10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sowie der zusätzlichen Vorhaltung benötigter Löschwassermengen auf privatem Grund sichergestellt.
- 10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Lechwerke AG, Augsburg
- 10.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben, Kempten
- 10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Unterallgäu
- 10.2.2.7 Durch den Bebauungsplan "Gewerbestraße II-Süd" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Bei der Planänderung vom 02.11.2023 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 02.11.2023 wie folgt Berücksichtigung. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 02.11.2023 enthalten):

- Aufnahme von Sichtdreiecken
- Aufnahme einer Versorgungsfläche (Trafostation)
- Aufnahme von Bestandleitungen der Stromversorgung
- Änderungen und Ergänzungen bei den Hinweisen
- Ergänzung der Begründung hinsichtlich des durchgeführten Geruchsgutachtens
- Redaktionelle Ergänzung des Hinweises zum Denkmalschutz
- Redaktionelle Anpassung des Ausgleichskonzeptes
- Ergänzung des Hinweises zur Abwasserableitung
- Ergänzung des Hinweises zur Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser
- Aufnahme eines Hinweises zum Überflutungsschutz (Hangwasser)
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Redaktionelle und klarstellende Änderungen und Ergänzungen

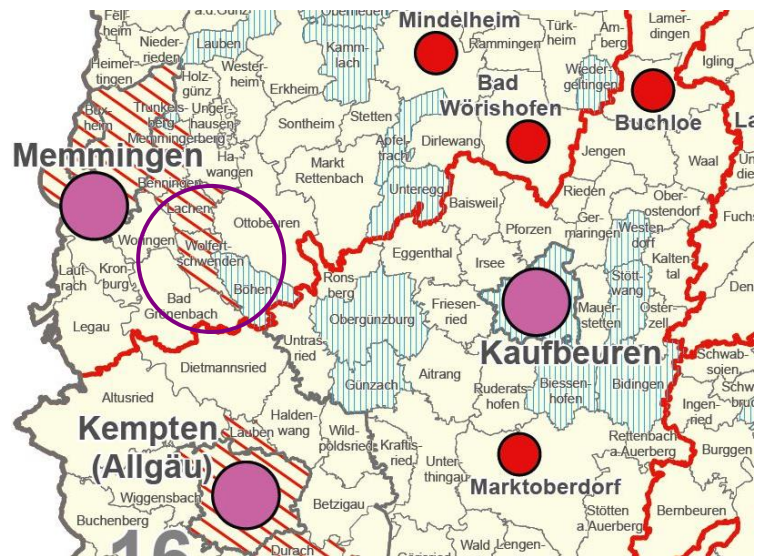
10.3.1.2 Bei der Planänderung vom 18.07.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18.07.2024 wie folgt Berücksichtigung. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 18.07.2024 enthalten):

- Aufnahme einer Immissionsschutzfestsetzung
- Ergänzung der Festsetzung der Emissionskontingente
- Anpassung/Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Anpassung bzw. Ergänzung der Begründung zu den Nutzungskonflikten Immissionsschutz
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Redaktionelle und klarstellende Änderungen und Ergänzungen

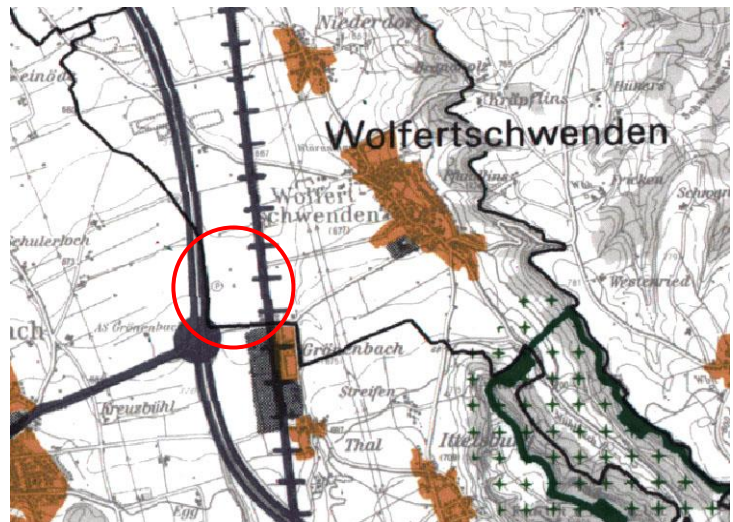
10.3.1.3 Bei der Planänderung vom 29.08.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 29.08.2024 wie folgt Berücksichtigung. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 29.08.2024 enthalten):

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen unter Ziffer 1
- Detailliertere Ausarbeitung des Maßnahmenkonzeptes unter Ziffer 3
- Redaktionelle Anpassung im Umweltbericht unter Ziffer 8.2.4.14

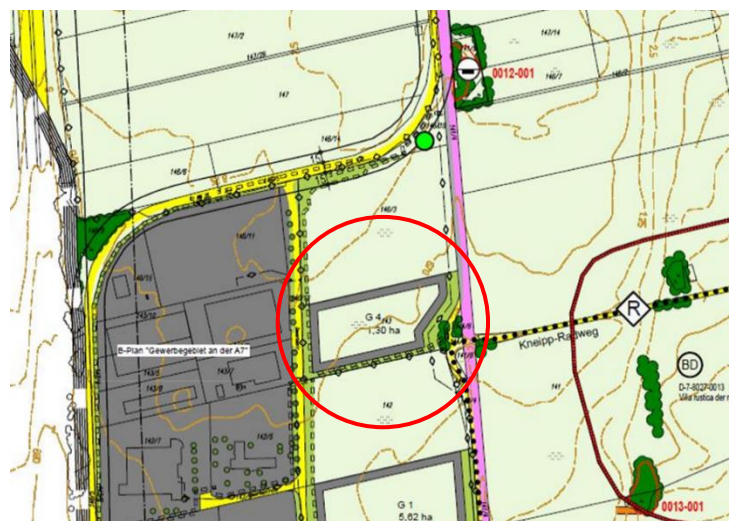
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen"



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



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



Blick von Nordosten auf das
Plangebiet



Blick von Osten auf das Plangebiet



Blick von Südwesten auf das
Plangebiet



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 20.05.2021. Der Beschluss wurde am 07.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in der Zeit vom 15.12.2021 bis 19.01.2022 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung bzw. Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 01.06.2023 bis 03.07.2023 (Billigungsbeschluss vom 05.04.2023; Entwurfsfassung vom 05.04.2023; Bekanntmachung am 24.05.2023) sowie in der Zeit vom 21.11.2023 bis 05.12.2023 (Billigungsbeschluss vom 02.11.2023; Entwurfsfassung vom 02.11.2023; Bekanntmachung am 06.12.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Ferner wurde zu der Entwurfsfassung vom 18.07.2024 (Billigungsbeschluss vom 18.07.2024; Bekanntmachung am 24.07.2024) der Öffentlichkeit per Veröffentlichung im Internet Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 20.12.2021 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 30.05.2023 (Entwurfsfassung vom 05.04.2023; Billigungsbeschluss vom 05.04.2023) sowie mit Schreiben vom 14.12.2023 (Entwurfsfassung vom 02.11.2023; Billigungsbeschluss vom 02.11.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Ferner wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Entwurfsfassung vom 18.07.2024 (Billigungsbeschluss vom 18.07.2024; Anschreiben vom 29.07.2024) Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben (gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

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

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 29.08.2024 über die Entwurfsfassung vom 29.08.2024.

Wolfertschwenden, den
(Beate Ullrich, Erste Bürgermeisterin)

13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Gewerbestraße II-Süd" in der Fassung vom 29.08.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 29.08.2024 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Wolfertschwenden, den
(Beate Ullrich, Erste Bürgermeisterin)

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

Der Satzungsbeschluss wurde am 18.10.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Gewerbestraße II-Süd" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Wolfertschwenden, den
(Beate Ullrich, Erste Bürgermeisterin)

Plan aufgestellt am: 05.04.2022

Plan geändert am: 02.11.2023

Plan geändert am: 18.07.2024

Plan geändert am: 29.08.2024

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

Stadtplanung und Projektleitung

Andreas Eppinger

Landschaftsplanung

Martin Werner

Artenschutz

Franziska Steinhauser

Verfasser:

.....
(i.A. Andreas Eppinger)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

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