

Gemeinde Wolfertschwenden Bebauungsplan "Gewerbestraße II" (Fl.-Nrn. 143 und 146/3)

Abwägungs- und Beschlussvorlage zu den frühzeitigen Beteiligungen gemäß BauGB
22.03.2022

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB)

1.1 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden (Reihenfolge des Eingangs):

1.1.1	Bürger Stellungnahme vom 04.01.2022:	<p>Wir bitten um Berücksichtigung unseres geplanten Bauvorhabens "Neubau eines Kälberstalles, Jungviehstalles, Milchviehstalles mit Laufhof, Melkkarussell und Mitarbeiterwohnungen, einer Lager-/Maschinenhalle und einer Güllegrube mit Dunglege" und deren künftige Erweiterung.</p> <p>Wie bereits vor der Antragstellung des aktuellen Bauvorhabens in einem persönlichen Gespräch mitgeteilt, möchten wir den Standort an der Kellerstraße künftig erweitern und uns für die Zukunft als wirtschaftlichen Standort sichern. Hierzu werden wir, wie besprochen einen BlmSchG-Antrag stellen.</p> <p>Deshalb bitten wir Sie, unseren Standort mit den immissionschutzrechtlichen Belangen bei dem Bebauungsplan An der A7/Gewerbestraße II zu berücksichtigen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Geräuschemissionen, die durch die künftige landwirtschaftliche Ansiedlung im Plangebiet verursacht werden, werden auf Grundlage eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels berechnet und beurteilt.</p>
-------	---	--	---

2 Frühzeitige Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

2.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.2021 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme bis zum 21.01.2022 aufgefordert.

2.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:

- Autobahn GmbH - NL Südbayern, Kempten (Stellungnahme ohne Anregung)
- Amt für ländliche Entwicklung Schwaben (Stellungnahme ohne Anregung)
- Handwerkskammer Schwaben (Stellungnahme ohne Anregung)
- Industrie- und Handelskammer Schwaben und Augsburg (Stellungnahme ohne Anregung)
- Zweckverband Wasserversorgung Woringen Gruppe (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Böhen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Gemeinde Lachen (Stellungnahme ohne Anregung)
- Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Unterallgäu, SG 35 Bauplanung, Denkmalschutz (keine Stellungnahme)
- Kreisheimatpfleger (Baudenkmäler) (keine Stellungnahme)
- Kreisheimatpfleger (Bodendenkmäler) (keine Stellungnahme)
- Staatliches Bauamt Kempten (keine Stellungnahme)
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu (keine Stellungnahme)
- Bayerischer Bauernverband (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Woringen (keine Stellungnahme)
- Markt Bad Grönenbach (keine Stellungnahme)
- Markt Ottobeuren (keine Stellungnahme)

2.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt:

2.3.1	Regionalverband Donau-Iller Stellungnahme vom 12.01.2022:	Der Regionalverband Donau-Iller schreibt derzeit den Regionalplan fort. Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Donau-Iller hat den Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger	Abwägung/Beschluss: Das die Planung dem Entwurf des Regionalplans Donau-Iller hinsichtlich des Vorranggebietes für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen und somit den Zielsetzungen der Gesamtfortschreibung entspricht, wird zur Kenntnis genommen.
-------	---	--	--

		<p>öffentlicher Belange ist inzwischen abgeschlossen. Derzeit werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet.</p> <p>Für den Bereich des o. g. Bebauungsplans sieht der Entwurf des Regionalplans Donau-Iller ein Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen vor. Das Vorhaben entspricht folglich den Zielsetzungen der Gesamtfortschreibung und wird grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Mit Plansatz B V 1.2.1 Z (6) legt der Entwurf des Regionalplans für die Schienenstrecke Memmingen – Kempten ein Vorranggebiet für den mehrgleisigen Ausbau fest. Das Vorranggebiet umfasst diejenigen Flächen, welche für einen zweigleisigen Ausbau benötigt werden. Raumbedeutsame Nutzungen oder Maßnahmen, die einem Ausbau und dem anschließenden Betrieb entgegenstehen, sind nicht zulässig. Wir bitten um entsprechende Beachtung bei der Festlegung bebaubarer Grundstücksflächen.</p>	<p>Das Vorranggebiet für den mehrgleisigen Ausbau der Schienenstrecke Memmingen – Kempten wird in der Planung/im Entwurf berücksichtigt.</p>
2.3.2	<p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung - BQ</p> <p>Stellungnahme vom 22.12.2021:</p>	<p>Bodendenkmalpflegerische Belange:</p> <p>In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:</p> <p>D-7-8127-0013: "Kreisgraben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung und Villa rustica der römischen Kaiserzeit."</p> <p>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</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zum angrenzenden Bodendenkmal werden zur Kenntnis genommen. Die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis wird im weiteren Verfahren von der Gemeinde beantragt. Die übrigen zu beachtenden Hinweise werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Ggf. einzuhaltende Fristen werden berücksichtigt und eventuell durchzuführende Untersuchungen vor Umsetzung der Planung durchgeführt.</p>

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

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

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

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BLfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/konservatorische_ueberdeckung_bodendenkmaeler_2020.pdf sowie https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf, 1.12 Dokumentation einer konservatorischen Überdeckung.

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

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

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

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

		<p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>	
2.3.3	<p>Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München</p> <p>Stellungnahme vom 18.01.2022:</p>	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Bahnstrecke 5400 Kempten – Neu-Ulm grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Des Weiteren verläuft ca. 450 m östlich des Plangebietes eine Bahnstromleitung, bei welcher aufgrund ihres Abstandes weder bau- noch anlagebedingt von einem Konflikt auszugehen ist.</p> <p>Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbestraße II" der Gemeinde Wolfertschwenden bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes keine Einwände, wenn folgende Sachverhalte geklärt bzw. in die Planunterlagen aufgenommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zu Kenntnis genommen, dass hinsichtlich der Bahnstromleitung kein Konflikt zu erwarten ist. Die genannten Sachverhalte werden als Hinweise in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p> <p>Betriebsnotwendige Flächen der Bahn werden durch die vorliegende Planung nicht überplant. Ein Übergang von Bahnflächen in die Planungshoheit der Gemeinde ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Dass derzeit ein planungsrechtliches Verfahren gem. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim Eisenbahn-Bundesamt anhängig ist (Bf. Bad Grönenbach, barrierefreier Ausbau), wird zur Kenntnis genommen. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird durch dieses planungsrechtliche Verfahren nicht tangiert.</p> <p>Die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, wurde im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls angeschrieben, eine Stellungnahme liegt vor.</p>

jegliche Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge dauerhaft ausgeschlossen ist. Es wird empfohlen, eine ausdrückliche und sachverständig vertiefte Bestätigung dazu einzuholen.

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

men 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. Soweit erforderlich, sind entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für die Eisenbahnen des Bundes i.S.d. § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (BEVVG) ist das Eisenbahn-Bundesamt u.a. auch für die Planfeststellung der Schienenwege der Eisenbahnen des Bundes zuständig.

		<p>Als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde für die Eisenbahnen des Bundes i.S.d. § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (BEVVG) ist das Eisenbahn-Bundesamt u.a. auch für die Planfeststellung der Schienenwege der Eisenbahnen des Bundes zuständig. In der Eigenschaft als Planfeststellungsbehörde möchte ich Sie noch davon in Kenntnis setzen, dass in räumlicher Nähe des Bebauungsplanes derzeit ein planungsrechtliches Verfahren gem. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim Eisenbahn-Bundesamt anhängig ist. Es handelt sich hierbei um das Bauvorhaben "Bf. Bad Grönenbach, barrierefreier Ausbau".</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern diese nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzzentrum Baurecht (ktb.muenchen@deutschebahn.com), Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München im Rahmen ihrer Funktion als Clearingstelle innerhalb des DB-Konzerns. Bitte übersenden dem Eisenbahn-Bundesamt die Stellungnahme der DB AG. Für Ihre Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.</p>	
2.3.4	<p>Landratsamt Unterallgäu, SG 34 Bauleitplanung, Bauordnung, Raumordnung</p> <p>Stellungnahme vom 21.12.2021:</p>	<p>Angesichts des westlich gelegenen Gewerbegebiets an der A7 und den bereits vorhandenen städtebaulichen Belastungen, bestehen nach unserem bisherigen Kenntnisstand über das Planungsgebiet, soweit es aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich wird, von Seiten der Ortsplanung keine Einwände.</p> <p>Hinsichtlich eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird bezüglich des weiteren Aufstellungsverfahrens angeregt, beispielsweise Festsetzungen zur Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragengeschossen zu</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Dass seitens der Ortsplanung des Landratsamtes Unterallgäu keine Einwände hinsichtlich der Planung erhoben werden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Stellplätze können grundsätzlich auch in Tiefgaragengeschossen untergebracht werden. Ein Zwang Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, wird nicht festgesetzt.</p>

		<p>treffen. Die dadurch freiwerdenden Potenziale können im Zuge eines kommunalen Flächenmanagements beziehungsweise Bevorratung für zukünftige Entwicklungen zur Verfügung stehen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken werden zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vorgetragen.</p>	
2.3.5	<p>Landratsamt Unterallgäu, SG 32 Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>Stellungnahme vom 20.01.2022:</p>	<p>Es ist auf eine flächensparende und kompakte Siedlungs- bzw. Gewerbegebietsplanung zu achten. Daher erschließt sich der unteren Naturschutzbehörde nicht, warum die Flurnr. 142 Gemarkung Wolfertschwenden nicht in die fortgeführte Bebauungsplanung "Gewerbestraße II" mit aufgenommen wird. Bitte um Begründung oder ggf. Verweis auf noch ausstehende Planung oder Planungshindernisse. Hinweis: Bei gegebener Erschließungslücke auf Flurnr. 142 Gemarkung Wolfertschwenden sind Eingrünungsmaßnahmen nach wie vor und entlang eines lang gestreckten Ortsrandes erforderlich.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die genannte Fl.-Nr. 142 wurde aufgrund fehlender Verfügbarkeit nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes ist eine Eingrünung in alle Himmelsrichtung vorgesehen. Das Planungsbüro Sieber Consult GmbH wird sich hierzu möglichst frühzeitig zum Zwecke der Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde in Verbindung setzen.</p>
		<p>Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist nur ein Teil des voraussichtlichen Geltungsbereichs als gewerbliche Baufläche G4 vorgesehen. Die übrige Fläche ist für landwirtschaftliche Zwecke vorgesehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird derzeit im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu diesem Bebauungsplanverfahren geändert.</p>
		<p>Bei Gebäudehöhen über 20 m sind Eingrünungen durch Anpflanzung von Gehölzen mit eingestreuten Hochstämmen nur im begrenzten Maß wirksam. Es wird empfohlen die Eingriffe ins Landschaftsbild durch weitere Minimierungsmaßnahmen, wie zum Beispiel eine Fassadenbegrünung oder gut in bestehende Landschaftsbild integrierte farbliche Fassadengestaltung, zu minimieren. Die untere Naturschutzbehörde bittet das Planungsbüro dies auch für die Planung des Bebauungsplan "Gewerbestraße I" zu berücksichtigen, auch wenn es hier in der</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes ist eine Eingrünung in alle Himmelsrichtung vorgesehen. Die Grünflächen sollen darüber hinaus mit Gehölzen (auch Hochstämmen) bepflanzt werden. Die Gemeinde wird darüber hinaus mögliche Minimierungsmaßnahmen wie die genannte Fassadenbegrünung prüfen, um eine ausreichende Eingrünung zu gewährleisten. Das Planungsbüro Sieber Consult GmbH wird sich hierzu möglichst frühzeitig zum Zwecke der Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde in Verbindung setzen. Der Bebauungsplan</p>

		<p>bisher stattgefundenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange nicht zur Sprache kam.</p>	<p>"Gewerbestraße I" steht kurz vor der Fassung des Satzungsbeschlusses. Umfassende Planänderungen können daher nicht mehr ohne erhebliche Zeitverzögerungen vorgenommen werden. Die Gemeinde wird die Anregungen aber an die sich hier niederlassenden Gewerbebetriebe weitergeben. So kann ggf. auch nachträglich eine Verbesserung der Eingrünung durch teilweise Fassadenbegrünung erreicht werden.</p>
		<p>Darüber hinaus ist von einer vergleichbaren Ausgangs- bzw. Bestandsituation wie bei der Bebauungsplanung "Gewerbestraße I" auszugehen. Daraus resultiert, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei ähnlichen Bestand und Gestaltung von einer vergleichbaren Eingriffsschwere auszugehen ist und ein Kompensationsfaktor von 0,5 angemessen ist. - Mit den Hinweisen aus der saP zum BBP "Gewerbestraße I" und den Hinweisen aus der Artenschutzkartierung entlang der Bahnstrecke unter Berücksichtigung der Lebensraumeigenschaften (Standorte entlang der Bahnstrecke insbesondere im Bereich der Unterführung sonnig mit guten Versteckmöglichkeiten) das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nicht ausgeschlossen werden kann und daher eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich ist. Besondere Relevanz haben Reptilien (Zauneidechse) entlang der Bahnlinie und bodenbrütende Arten (wie die Feldlärche). Hinweis: Unter der Voraussetzung, dass Vermeidungsmaßnahme gegen die sporadische Besiedlung von Zauneidechsen des Baustellenbereichs und später der Verkehrsflächen vorsorglich ergriffen werden, können Tötungsverbotstatbestände von Seiten der Bahntrasse ausgeschlossen werden. 	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Kompensationsfaktor von 0,5 wird für die Bilanzierung des Eingriffs herangezogen.</p> <p>Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden auch für den BP "Gewerbestraße II" artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Das Planungsbüro Sieber Consult GmbH wird sich hierzu möglichst frühzeitig zum Zwecke der Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde in Verbindung setzen.</p>

2.3.6	<p>Landratsamt Unterallgäu, SG 31 Immissionschutz, Abfallrecht, Bodenschutz</p> <p>Stellungnahme vom 13.01.2022:</p>	<p>Das für den Bebauungsplan "Gewerbestraße II" vorgesehene Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur - auf der Flurnummer 144, Gemarkung Wolfertschwenden - bereits baurechtlich genehmigten Hofstelle des Landwirts Herrn Franz Dodel. Dieser beabsichtigt in naher Zukunft eine Erweiterung seiner Hofstelle.</p> <p>Diese Erweiterungsabsichten von Herrn Dodel sollten von der Gemeinde in den aktuellen Planungen mitberücksichtigt werden, da schädlich Umwelteinwirkungen durch Geruch am Plangebiet "Gewerbestraße II" im Falle einer Erweiterung der Hofstelle Dodel nicht ausgeschlossen werden können.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Geräuschimmissionen, die durch die künftigen gewerblichen Nutzungen an den schutzwürdigen Räumen der landwirtschaftlichen Planung verursacht werden, werden berechnet und beurteilt.</p>
		<p>Des Weiteren ist zur Vermeidung von Gewerbelärmkonflikten eine Emissionskontingentierung gem. DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) für das Plangebiet durchzuführen. Die Geräuschkontingentierung kann so ausgelegt werden, dass an den nächsten Immissionsorten - 6 dB(A) unter dem IRW der TA Lärm vom neuen Plangebiet ankommt. Somit ist die gewerbliche Vorbelastung vernachlässigbar.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Eine Emissionskontingentierung wird durchgeführt. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplanentwurf getroffen.</p>
2.3.7	<p>Landratsamt Unterallgäu, SG 33 Wasserrecht und Gewässeraufsicht</p> <p>Stellungnahme vom 19.01.2022:</p>	<p>1. Öffentliche Wasserversorgung</p> <p>Wasserschutzgebiete werden von dem geplanten Gewerbegebiet nicht berührt. Im Übrigen kann die Wasserversorgung der Gemeinde Wolfertschwenden trotz der Sanierungsbedürftigkeit ihrer Quelfassungsanlage "Weißenbrunn" als gesichert gelten, zumal mit den Quellsanierungsarbeiten bereits begonnen worden ist.</p> <p>Es bestehen deshalb keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbestraße II".</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Dass von der Planung keine Wasserschutzgebiete berührt werden und dass die Wasserversorgung der Gemeinde Wolfertschwenden als gesichert angenommen werden kann, wird zur Kenntnis genommen.</p>

2. Abwasserbeseitigung

Die Planunterlagen treffen keine Aussage bezüglich der Schmutzwasserbeseitigung. Das Baugebiet soll vorzugsweise im Trennsystem entwässert werden. Es wird davon ausgegangen, dass das im Baugebiet anfallende häusliche Schmutzwasser dem Gruppenklärwerk der Stadt Memmingen in Heimertingen zugeleitet werden soll. Ob das Kontingent der Gemeinde Wolfertschwenden am Gruppenklärwerk in Heimertingen für die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausreichend ist, bitten wir in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Bezüglich der Abwasserbeseitigung weisen wir darauf hin, dass die Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der im überplanten Gebiet geltenden Entwässerungssatzung erfolgen dürfen. Die Einleitung dieser Abwässer ist vorab mit dem Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage abzustimmen.

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

Abwägung/Beschluss:

Ein geeignetes Entwässerungskonzept für das geplante Gewerbegebiet wird erarbeitet und in den Bebauungsplan aufgenommen. Ob das Kontingent der Gemeinde Wolfertschwenden am Gruppenklärwerk der Stadt Memmingen für die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausreichend ist, wird geprüft.

3. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die vorliegenden Unterlagen enthalten keine Information bezüglich der Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers. Bei der Planung der Entwässerungseinrichtungen in neuen Baugebieten ist darauf zu achten,

Abwägung/Beschluss:

Die Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden zur Kenntnis genommen und in das Entwässerungskonzept aufgenommen.

dass das auf öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung vor Ort versickert wird.

Wir weisen hinsichtlich der Versickerung darauf hin, dass das Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern ist und einer punktuellen Versickerung (z.B. über Sickerschächte) nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z.B. ungünstige geologische Untergrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten) zugestimmt werden kann.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu berücksichtigen.

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

		<p>- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche in m²</p> <p>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" (TRENOG) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TRENOG 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.</p>	
		<p>4. Oberflächen- und wildabfließendes Hangwasser</p> <p>Der Bereich der geplanten Bebauung liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.</p> <p>Durch die immer mehr auftretenden Starkregenereignisse ergaben sich auch Überschwemmungen bzw. Schäden durch wild abfließendes Hang- und Schichtwasser im Landkreis. Deshalb wird durch die Untere Wasserbehörde ein besonderes Augenmerk auf die Betrachtung von wild abfließenden Hang- und Schichtwasser bei geplanten Bauwerken gerichtet. Daher sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das geplante Gewerbegebiet mögliche Gefährdungen durch wild abfließendes Hang- bzw. Schichtwasser zu betrachten und eine Aussage darüber zu treffen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zum Hochwasserschutz werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist weitestgehend eben. Aufgrund der Topografie und der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist daher nicht mit Überflutungsproblemen aus oberflächlich abfließendem Hangwasser in Folge von Starkregenereignissen zu rechnen. Es wird jedoch ein Hinweis zum Überflutungsschutz aufgenommen.</p>
2.3.8	Landratsamt Unterallgäu, SG Z5 Tiefbauverwaltung, Kreisstraßenmanagement	<p>Als Baulastträger der Kreisstraßen im Landkreis Unterallgäu sind wir an der Kreisstraße MN 35 durch o. g. Planung tangiert. Dieser können wir zustimmen, wenn folgende Auflagen beachtet werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

	<p>Stellungnahme vom 19.01.2022:</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Das Planungsgebiet liegt auf freier Strecke der Kreisstraße MN 35, somit gilt hier die Anbauverbotszone von 15 Meter entlang der Kreisstraße gemessen vom Fahrbahnrand. Diese ist in den Planunterlagen einzutragen und von sämtlicher Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen, Zäune und dgl. innerhalb dieser Zone sind mit der Tiefbauverwaltung abzustimmen. 2. Das Grundstück ist über die Gewerbestraße zu erschließen. Eine direkte Zufahrt auf die Kreisstraße ist nicht zulässig. 3. Die Sichtwinkel gemäß RAL 2012 sind am Anschlussbereich der Gewerbestraße auf die Kreisstraße einzutragen und von sämtlichen Sichtbehinderungen höher 0,80 Meter freizuhalten. (Bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 100 km/h beträgt die Schenkellänge der Sichtdreiecke auf die Kreisstraße 200 Meter) 4. Das Grundstück ist so anzulegen, dass kein Niederschlagswasser noch sonstiges Abwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen abfließen kann. 5. Eine Blendwirkung auf den Verkehr durch Fassaden, Werbeanlagen etc. muss ausgeschlossen sein. Die Verkehrssicherheit auf der Kreisstraße MN 35 ist jederzeit zu gewährleisten. 	<p>Die Anbauverbotszone von 15 Meter entlang der Kreisstraße MN 35 wird in den Bebauungsplan aufgenommen und durch entsprechende Festsetzungen gesichert.</p> <p>Das Grundstück wird vollständig über die "Gewerbestraße" erschlossen. Eine direkte Zufahrt von der Kreisstraße erfolgt nicht.</p> <p>Die Sichtwinkel gemäß RAL 2012 werden im Anschlussbereich der "Gewerbestraße" auf die Kreisstraße in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Ein Hinweis zur Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser und sonstigem Abwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur Vermeidung von Blendwirkungen wird in den in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>2.3.9</p>	<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Mindelheim</p> <p>Stellungnahme vom 11.01.2022:</p>	<p>Östlich der Bahnlinie Neu-Ulm-Kempton befindet sich auf der Höhe des hier geplanten Gewerbegebietes auf der Fl.Nr. 144, Gem. Wolfertschwenden der Aussiedlungsstandort des landwirtschaftlichen Betriebes Dodel.</p> <p>Es ist vorgesehen am o.g. Standort einen Milchviehbetrieb mit etwa 360 Milchkühen und ca. 230 Jungrindern (insg. ca. 600 GV) zu errichten. Zudem ist direkt an der</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Geräuschimmissionen, die durch die künftige landwirtschaftliche Ansiedlung im Plangebiet verursacht werden, werden auf Grundlage eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels berechnet und beurteilt.</p>

		<p>Bahnlinie eine Fahrsiloanlage und im westlichen Bereich der geplanten Hofstelle eine Güllegrube geplant.</p> <p>Die Planung ist genehmigt und mit der Baumaßnahme wurde bereits begonnen.</p> <p>Nach Angaben des Herrn Dodel ist zudem bereits jetzt die Planung für eine weitere erhebliche Erweiterung der Viehhaltung am dortigen Standort in Auftrag gegeben.</p> <p>Im Ziel sollen am Standort etwa 850 Milchkühe mit der anteiligen weiblichen Nachzucht gehalten werden.</p> <p>Bereits auf der Grundlage der genehmigten Planung und ganz besonders auch nach Umsetzung der vorgesehenen Erweiterung ist mit erheblichen Emissionen, die von der landwirtschaftlichen Hofstelle ausgesehen, zu rechnen.</p> <p>Gegen die hier vorliegende Planung bestehen daher aus hiesiger Sicht erhebliche Bedenken.</p> <p>Um den Bestand und die geplante Entwicklung des Betriebes Dodel an seinem Aussiedlungsstandort nicht zu gefährden, kann einem Heranrücken eines Gewerbegebietes an die bestehende und entwicklungsfähige Hofstelle nur dann zugestimmt werden, wenn auch die geplante Entwicklung des Betriebes Dodel trotzdem möglich bleibt.</p>	
2.3.10	<p>Kreisbrandrat Stellungnahme vom 14.01.2022:</p>	<p>Zum Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in Gewerbegebieten eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) ausreichend über zwei Stunden, erforderlich. In Industriegebieten erhöht sich die Menge i. d. R. auf 3.200 l/min (192 m³/h) ausreichend über zwei Stunden. Für einzelne Nutzungseinheiten, die lt. Berechnung die o. g., benötigte Lösch-</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>

		<p>wassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge, auf das jeweilige Objekt bezogen, sicher zu stellen.</p> <p>Der Hydrantenabstand sollte nach der Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr, des LFV Bayern erfolgen (Anhang). Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.</p> <p>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.</p> <p>Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien "Flächen für die Feuerwehr" in Bayern vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen.</p>	
2.3.11	Wasserwirtschaftsamt Kempten Stellungnahme vom 19.01.2022:	<p>1. Altlasten</p> <p>Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind.</p>
		<p>2. Wasserversorgung /WSG</p> <p>Das Bebauungsgebiet ist so an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen, dass sich jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitung auch im Hinblick auf den Feuerschutz, ist in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.</p> <p>Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Das Gewerbegebiet wird an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Wasserschutzgebiete betroffen sind.</p>

<p>3. Grundwasserstände</p> <p>Im betreffenden Gebiet liegen die Grundwasserflurabstände unserer Kenntnis nach bei etwa 35 – 40 Meter unter Geländeoberkannte.</p> <p>4. Kiesabbau</p> <p>Flächen zum Kiesabbau sind nicht betroffen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Grundwasserflurabstände werden in die Begründung mit aufgenommen.</p>
<p>5. Siedlungsentwässerung</p> <p>Entsprechend den wasserwirtschaftlichen Grundsätzen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG ist die Entwässerung des Gewerbegebietes im modifizierten Trennsystem durchzuführen.</p> <p>Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sollte dabei möglichst dezentral auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist einer punktuellen Einleitung in das Grundwasser grundsätzlich vorzuziehen. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung ist eine Versickerung über Sickerschächte nur in begründeten Ausnahmefällen möglich.</p> <p>Das von öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls ortsnahe zu versickern bzw. zu verrieseln oder in begründeten Ausnahmefällen über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Um die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichten zuverlässig festzustellen empfehlen wir eine Baugrunduntersuchung durch ein geologisches Fachbüro durchführen zu lassen.</p> <p>Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Entsprechende Festsetzungen und Hinweise zur Entwässerung des Gewerbegebietes sowie zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Sickerfähigkeit des Bodens wurde im Vorfeld der Planung durch Sickerversuche nachgewiesen. Anfallendes Niederschlagswasser kann somit über Versickerungsanlagen auf dem Baugrundstück versickert werden.</p>

		<p>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.</p> <p>Sofern die Einleitungen nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.</p> <p>Ferner empfehlen wir für den Bereich des Bebauungsplanes künftige Bauherrn darauf hinzuweisen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.</p> <p>Abschließend verweisen wir auf das DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE) dessen Grundsätze bei der weiteren Planung ebenfalls zu berücksichtigen sind.</p>	
		<p>6. Gewässer</p> <p>Es sind keine Gewässer betroffen, sowie keine Überschwemmungsgebiete bekannt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Dass keine Gewässer und Überschwemmungsgebiete betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2.3.12</p>	<p>DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München</p> <p>Stellungnahme vom 03.01.2022:</p>	<p>Gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es wird zu Kenntnis genommen, dass bei Beachtung und Einhaltung bestimmter Sachverhalte keine Bedenken seitens der DB AG gegen die Planung bestehen.</p>

<p>Infrastrukturelle Belange</p> <p>Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.</p> <p>Es ist in der weiteren Planung darauf zu achten, dass zur Sicherung der Leit- und Sicherungstechnik sowie aller Signalanlagen der bestehende bahneigene Weg weiterhin und ohne Einschränkungen zugänglich sein muss.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Bauausführung beachtet.</p>
<p>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und Oberleitungsanlagen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Für Neuanpflanzungen in Bahnnahe ist in jedem Fall das DB-Handbuch 882 zu beachten.</p> <p>Grundsätzlich gilt, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise zu Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Konkretisierung der Planung berücksichtigt, um Gefährdungen und Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit zu vermeiden.</p>
<p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen,</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Geräuschemissionen, die durch den Bahnverkehr im Plangebiet verursacht werden, werden auf Grundlage der Schall 03</p>

<p>Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Beim Planen von Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwällen u.ä.) muss deren Abstand zur Gleisanlage hin so dimensioniert werden, dass bei den Erstellungs-, Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten die Bahnfläche nicht in Anspruch genommen wird.</p>	<p>berechnet und beurteilt. Ggfs. werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.</p>
<p>Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit ausgeschlossen ist.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Immobilienrelevante Belange</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung ist keine Fläche im Eigentum der DB Netz AG enthalten.</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p>Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der DB AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München, zu stellen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Bauausführung beachtet.</p>

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten.

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

Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Bau-
maßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten bau-
lichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der
Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvor-
schriften, technischen Bedingungen und einschlägigen
Regelwerke zu erfolgen.

Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den
Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnan-
lagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeig-
nete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dau-
erhaft auszuschließen.

Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Ei-
senbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz
AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschlie-
ßen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu bean-
tragen ist.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahnge-
lände zwischen- oder abgelagert werden.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngelän-
degrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Um-
ständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch
durch Verwehungen) gelangen.

Abwägung/Beschluss:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Rah-
men der Baugenehmigung bzw. Bauausführung beachtet.

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

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

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

Schlussbemerkungen

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen.

Vorausgesetzt wird, dass die maßgebenden Vorschriften und Richtlinien vorhanden und bekannt sind. Die Richtlinien der DB sind kostenpflichtig unter der folgenden Adresse zu beziehen:

DB Kommunikationstechnik GmbH

Abwägung/Beschluss:

Die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien werden im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Bauausführung beachtet.

Das Eisenbahn-Bundesamt wurde im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls angeschrieben, eine Stellungnahme liegt vor. Der Bitte um weitere Beteiligung sowie Mitteilung der Abwägungsergebnisse wird entsprochen.

		<p>Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986 E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com / Online Bestellung: www.dbportal.db.de/dibs</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München, hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragsteller gesondert zu veranlassen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit das Abwägungsergebnis zu übersenden.</p> <p>Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p>	
2.3.13	<p>Abwasserzweckverband Memminger Land Stellungnahme vom 13.01.2022:</p>	<p>Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet ist in der letzten Schmutzfrachtberechnung von 2019 enthalten. Für die Abwasserableitung wurde dabei das Trennsystem vorgesehen.</p> <p>Dem Sammler Ost darf nur häusliches Abwasser oder gewerbliches Abwasser in vergleichbarer Qualität eingeleitet werden. Kein Regen- und kein Fremdwasser!</p> <p>Für zukünftige gewerbliche und industrielle Einleitungen sind über den Abwasserverband bei der Stadt Memmingen (GKW) eine Genehmigung zu beantragen. Dabei ist</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>

		<p>zu beachten, dass die Einleitung von Abwasser in den Sammler Ost soweit wie möglich begrenzt wird.</p> <p>Bisher erfolgt die Einleitung von Abwasser aus dem Gewerbegebiet der Gemeinde Wolfertschwenden an der A7 über eine Pumpstation.</p> <p>Sollten direkte Einleitungen in Betracht gezogen werden ist zu beachten, dass der Sammler Ost zeitweise bis zur Geländeoberkante eingestaut ist (= Rückstauenebene!). Gegen Rückstau hat sich der Einleiter selbst zu schützen!</p>	
2.3.14	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>Stellungnahme vom 19.01.2022:</p>	<p>Damit das Baugebiet mit moderner Telekommunikationstechnik erschlossen werden kann, benötigen wir von Ihnen zunächst einige wenige Angaben zur vorgesehenen Bebauung.</p> <p>Bitte beachten Sie:</p> <p>Wir benötigen die Daten auch im Falle der Erweiterung eines bestehenden Baugebietes, da der Ausbau des erweiterten Bereichs in Glasfasertechnik erfolgen könnte auch wenn der vorhandene Bereich in herkömmlicher Kupfertechnik ausgebaut ist.</p> <p>Zu Ihrer Information:</p> <p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH entscheidet an zentraler Stelle ob und wie die Telekommunikationsinfrastruktur des Baugebiets errichtet wird. Die Entscheidung erfolgt anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, deren Grundlage Angaben zur Anzahl der vorgesehenen Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten sowie zu eventuellen Ausbauabschnitten sind.</p> <p>Die benötigten Daten können Sie uns einfach anhand des beiliegenden Datenerfassungsbelegs für Neubaugebiete zukommen lassen. Ohne Angabe dieser Daten</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die entsprechenden Daten und Informationen werden zur gegebenen Zeit übermittelt.</p>

kann die Erschließung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom nicht erfolgen.

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

Hinweise zum Datenerfassungsblatt für Neubaugebiete:

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

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

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

- das Baugebiet ist uns praktisch unbekannt, da der Prozess zur Bearbeitung der Ausbauentcheidung durch unsere Zentrale aufgrund fehlender Daten nicht gestartet werden konnte
- es erfolgt keine Teilnahme an Spartenterminen, da über die Art des Ausbaus nicht entschieden wurde und somit Aussagen über Trassen und Standorte von Gehäusen nicht möglich sind
- der Beginn unserer Baumaßnahme verzögert sich
- die Bewohner sind zum Zeitpunkt des Einzugs eventuell nicht mit Telefon / Internet versorgt

Wir bitten Sie deshalb, uns die Daten so bald wie möglich zukommen zu lassen.

		Wichtig: Bitte beachten Sie unsere Hinweise zur optimierten Erschließung des Baugebiets im Rahmen unseres Weilheimer Modells.	
2.3.15	LEW Lechwerke AG Stellungnahme vom 20.01.2022:	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.</p> <p>Bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen</p> <p>Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 20-kV-Kabelleitungen A2TT, WS101, KD122 und WS102 unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden.</p> <p>Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzung freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkkblattes "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel".</p> <p>Allgemeiner Hinweis</p> <p>Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.</p> <p>Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Memmingen Kontakt aufzunehmen.</p> <p>Betriebsstelle Memmingen</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Bestand der Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung wird gewährleistet. Ein entsprechender Schutzstreifen entlang der Kabelleitungen wird im Bebauungsplan festgesetzt. Ein Hinweis auf die Unfallverhütungsvorschriften wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>

		<p>Schweizer Ring 8 - 10 87700 Memmingen</p> <p>Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Hubert Schlee</p> <p>Tel. 08331/851-210</p> <p>E-Mail: hubert.schlee@lew-verteilnetz.de</p> <p>Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter https://geoportal.lvn.de/apak/ abgerufen werden.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.</p>	
2.3.16	<p>Schwaben Netz GmbH</p> <p>Stellungnahme vom 03.01.2022:</p>	<p>In Flur-Nr. 143 verläuft eine Erdgas-Ortsnetzleitung. Bestandspläne können auf der Homepage der Schwaben netz GmbH unter folgender Adresse angefordert werden: http://planauskunft.schwaben-netz.de/</p> <p>Die Verlegung der Erdgasleitung erfolgte in Abstimmung mit der Gemeinde parallel zur Wasserleitung auf der Trasse eines schon damals geplanten Geh- und Radweges. Wir gehen deshalb davon aus, dass der im Bebauungsplan dargestellte Weg über der Erdgasleitung und der Wasserleitung zur Ausführung kommt. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass eine Überpflanzung der Erdgasleitung nicht möglich ist.</p> <p>Ansonsten besteht von unserer Seite gegen den Bebauungsplan kein Einwand.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung zum Schutz der Erdgasleitung wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>
2.3.17	<p>Vodafone GmbH</p> <p>Stellungnahme vom 14.01.2022:</p>	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung zum Schutz der Telekommunikationsanlagen wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>

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

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

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

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

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

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

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

3 Beschlüsse zum Verfahren

- 3.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfertschwenden macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zu den frühzeitigen Beteiligungen gemäß BauGB zu eigen.
- 3.2 Bei der Entwurfsausarbeitung werden die Anregungen gem. der Abwägungsvorschläge berücksichtigt.
- 3.3 Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfertschwenden billigt den Bebauungsplan "Gewerbestraße II" (Fl.-Nrn. 143 und 146/3) in der Entwurfsfassung vom 22.04.2021 mit der Maßgabe den Immissionsschutz (Lärmkontingentierung) einzuarbeiten. Mit diesem Entwurf ist die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Wolfertschwenden, den 27.04.2022