



Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 a Abs. 1 BauGB
zur Fassung vom 29.08.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Gemeinde Wolfertschwenden
Zusammenfassende Erklärung zum
Bebauungsplan "Gewerbestraße II-Süd"

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

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

Die Umweltbelange wurden bei dem Bebauungsplan "Gewerbestraße II-Süd" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 20.12.2021, schriftliche Stellungnahme vom 20.12.2021 des Landratsamtes Unterallgäu, Naturschutz und Landschaftspflege, Mindelheim:

Stellungnahme:

Darüber hinaus ist von einer vergleichbaren Ausgangs- bzw. Bestandsituation wie bei der Bebauungsplanung "Gewerbestraße I" auszugehen. Daraus resultiert, dass:

- Bei ähnlichem 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 Feldlerche). 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Kompensationsfaktor von 0,5 wird für die Bilanzierung des Eingriffs herangezogen.

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.

Stellungnahme vom 30.06.2023 zur Fassung vom 05.04.2023 des Landratsamtes Unterallgäu, Naturschutz und Landschaftspflege, Mindelheim:

Stellungnahme:

Ausgleichsfläche Flurnr. 341/1 und 341/2 Gemarkung Burg:

Der geplante Ausgleich soll auf einer Ökokontofläche der Gemeinde Obergünzburg im Landkreis Ostallgäu erfolgen. Grundsätzlich ist dort für die Eignungsprüfung, Anerkennung und Abbuchung die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Ostallgäu zuständig und formell zu beteiligen.

Zudem ist das besagte Ökokonto nicht im Ökoflächenkataster gemeldet bzw. formell noch nicht anerkannt. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden daher von der unteren Naturschutzbehörde LRA Unterallgäu als nicht ausreichend gesichert angesehen. Eine Nachrichtliche Bestätigung und Abbuchung des Ausgleichsbedarfs ist erforderlich.

Aus der Ausgleichsflächenplanung geht hervor, dass nur eine Teilfläche der Ökokontofläche dem Bauplanungsvorhaben Gewerbestraße II zugeordnet werden soll. Grundsätzlich ist der Eingriff einer bestimmten Teilfläche durch entsprechende Kennzeichnung im Lageplan und der Ausgleichsbilanz nachvollziehbar zuzuordnen. Andernfalls ist der Kompensationsüberschuss zwar in der Gesamtbilanz ersichtlich, kann aber mangels der Zuordnung nicht von dem gegenständlichen Eingriff getrennt werden, in deren Folge die gesamte Ökokontofläche dem Eingriff zugeordnet werden müsste. Die untere Naturschutzbehörde bittet die Bauleitplanung entsprechend nachrichtlich zu überarbeiten, damit eine entsprechend geordnete Meldung an das Ökoflächenkataster erfolgen kann.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den Ausgleichsflächen auf den Flurnummern 341/1 und 341/2 der Gemarkung Burg wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Lage der Ausgleichsfläche innerhalb des Landkreises Ostallgäu wurde die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu entsprechend beteiligt. Auf deren Stellungnahme vom 23.06.2023 wird verwiesen. Die rechtliche Sicherung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird rechtzeitig vor Fassung des Satzungsbeschlusses nachgewiesen.

Um die Zuordnung der Ausgleichsfläche eindeutiger klarzustellen, wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein Übersichtsplan mit der tatsächlich zugeordneten Teilfläche ergänzt. Der Kompensationsüberschuss wird entsprechend gestrichen und nur der tatsächliche Bedarf rechnerisch zugeordnet. Die Überarbeitung erfolgt unter Ziffer 3 sowie Ziffer 8.2.4.12 ff.

Stellungnahme vom 23.06.2023 zur Fassung vom 05.04.2023 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Eine frühzeitige Beteiligung der UNB bei der Ermittlung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen ist zu empfehlen. Bisher erfolgte keine Abstimmung mit der UNB Ost-allgäu über die Ausgleichsfläche auf der Flur Nr. 341/1 und 341/2 Gmkg. Burg.

Eine detaillierte Prüfung der Aufwertungsmöglichkeiten und Abstimmung mit der Günzthal Stiftung konnte noch nicht erfolgen und daher kann noch keine abschließende Stellungnahme vorgenommen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Abstimmung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der vorliegenden förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine detaillierte Prüfung der Aufwertungsmöglichkeiten und Abstimmung mit der Stiftung Kulturlandschaft Günzthal noch nicht erfolgt ist und damit noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben wird. Die Unterlagen des Bebauungsplanes enthalten die Abgrenzung der Ausgleichsflächen sowie die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen. Hierzu wäre eine fachliche Stellungnahme möglich. Die Gemeinde hält damit am vorgesehenen Ausgleichskonzept fest.

Um die Zuordnung der Ausgleichsfläche eindeutiger klarzustellen, wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein Übersichtsplan mit der tatsächlich zugeordneten Teilfläche ergänzt. Der Kompensationsüberschuss wird entsprechend gestrichen und nur der tatsächliche Bedarf rechnerisch zugeordnet. Die Überarbeitung erfolgt unter Ziffer 3 sowie Ziffer 8.2.4.12 ff.

Stellungnahme vom 21.12.2023 zur Fassung vom 02.11.2023 des Landratsamt Unterallgäu, Wasserrecht und Gewässeraufsicht, Mindelheim:

Stellungnahme:

Zum Vorentwurf der im Betreff genannten Bauleitplanung der Gemeinde Wolfertschwenden nahmen wir bereits mit Schreiben vom 19.01.2022 Stellung. Aus wasserrechtlicher Sicht besteht weiterhin Einverständnis mit der vorliegenden Bauleitplanung.

Ergänzend möchten wir darauf hinweisen, dass die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere die geplante Uferabflachung zum Teil als Gewässerausbau wasserrechtlich genehmigungspflichtig sein könnten. Wir bitten Sie daher, die geplanten Maßnahmen auch mit den Sachgebieten Wasserrecht bzw. Umwelt- und Wasserrecht der Landratsämter Unterallgäu und Ostallgäu abzustimmen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dass aus wasserrechtlicher Sicht Einverständnis mit der Planung besteht, wird zur Kenntnis genommen. Der Verweis auf die Stellungnahme vom 19.01.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Der Entwurf inkl. vorgesehener Ausgleichsmaßnahmen wurde im Rahmen der Beteiligung auch an die jeweilige Untere Naturschutzbehörde der Landratsämter Unterallgäu und Ostallgäu geschickt. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben. Eine etwaige wasserrechtliche Genehmigungspflicht der Ausgleichsmaßnahmen wird mit den Landratsämtern Unterallgäu und Ostallgäu noch abgestimmt.

Stellungnahme vom 21.08.2024 zur Fassung vom 18.07.2024 des Landratsamtes Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde, Marktoberdorf:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Die zur Überwachung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendigen Angaben sind nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen und darzustellen (Lage, Pflegekonzept, etc.). Dazu ist das Maßnahmenkonzept inkl. der angestrebten Entwicklungsziele genauer zu definieren. Das Entwicklungsziel für das Extensivgrünland ist zu benennen und der Schnittzeitpunkt zu formulieren. Ebenso ist das Pflegeregime für die Hochstaudenflur zu konkretisieren. Auch eine Artenliste für die Pflanzungen ist beizufügen und der Ausbau zum Gebäudebiotop zu definieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zur Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Unter Ziffer 3 des Bebauungsplanes ist gemäß den rechtlichen Vorgaben die eindeutige Lage der Ausgleichsflächen erkennbar dargestellt (Flurnummern, Gemarkung) sowie die Abgrenzung der dem Bebauungsplan zuzuordnenden Teilflächen enthalten.

Die genauere Definition des Maßnahmenkonzeptes inklusive der angestrebten Entwicklungsziele wird gemäß den Inhalten der Stellungnahme redaktionell ergänzt. Als Entwicklungsziel für das Extensivgrünland ist "Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland" (G212) vorgesehen. Als Entwicklungsziel für die Hochstaudenfluren sind "Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte" (K132) bzw. "Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte" (K122) vorgesehen. Herstellung und Entwicklung / Pflege der Zielbiotope wird entsprechend unter Ziffer 3 ergänzt.

Für die Gehölzpflanzungen wird eine Artenliste unter Ziffer 3 ergänzt. Der Ausbau zum Gebäudebiotop wird ebenfalls unter Ziffer 3 genauer definiert.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.08.2024:

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 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)

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). Bei den externen Ausgleichsflächen handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Grünlandflächen mit Saum- und Gehölzbeständen in den Randbereichen.

Die Maßnahmen orientieren sich an einem ausgearbeiteten Konzept der Stiftung KulturLandschaft Günztal vom 08.12.2017. Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen:

- Extensivierung Grünlandnutzung (Düngerverzicht, Schnittzeitpunkt)
- Entwicklung/Pflege vorhandener Hochstauden-Randstreifen
- Entwicklung von zusätzlichen Hochstaudensäumen aus Grünland
- Gestaltung einer bewirtschaftbaren wechselfeuchten Flachmulde (max. 40 cm Tiefe), Auflasung 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

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.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.08.2024:

Bestandsaufnahme:

- Beim Plangebiet handelt es sich gänzlich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen. Diese werden in Teilen offenbar phasenweise zum Anbau von Gras oder anderen Grünfütterpflanzen verwendet, da in manchen Bereichen auch Vegetationsbestände von typischen Grünlandarten vorkommen. Diese können aufgrund ihrer Ausprägung (offene Bodenbereiche zwischen den klar abgrenzbaren, linear strukturierten Grasbulten) als temporär betrachtet werden können. (Teil-)versiegelte Flächen (Wege, Straßen oder Gebäude) befinden sich nicht innerhalb des überplanten Bereiches.
- Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmittel, Bodenumbruch und Einsaat von Arten des Dauergrünlands) und des damit einhergehenden Stickstoffeintrags ist die Artenvielfalt des Plangebietes stark begrenzt. Der Vegetationsbestand wird durch anspruchslose Fettwiesenarten (Futtergräser und -kräuter) und durch häufige Arten der Ackerbegleitflora (Stickstoffzeiger) dominiert.
- 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 Revierschiebung 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.

Prognose bei Durchführung:

- Der Lebensraum der im Bereich des Ackers vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren.
- Seltene oder geschützte Pflanzenarten sind aufgrund der intensiven Nutzung des Plangebietes nicht vom Vorhaben betroffen.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Grünflächen, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- 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.

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

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 20.12.2021, schriftliche Stellungnahme vom 19.01.2022 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

1. Altlasten

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.08.2024:

Bestandsaufnahme:

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zu den Schotterfluren der Iller-Lech-Region. Im Gebiet stehen die sandig-kiesigen Niederterrassen- und Spätglazialschotter der Würmeiszeit an, die generell von guter bis sehr guter Durchlässigkeit sind und denen daher eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate zukommt.
- Aus dem anstehenden geologischen Gestein haben sich fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonsandsandkies bis -schluffkies (Schotter) entwickelt.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, umweltatlas.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
 - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.

- Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 4 hoch bewertet.
 - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandschätzungsrahmens 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.

Prognose bei Durchführung:

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, 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.

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

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 20.12.2021, schriftliche Stellungnahme vom 19.01.2022 des Landratsamtes Unterallgäu, Wasserrecht und Gewässeraufsicht, Mindelheim:

Stellungnahme:

1. Öffentliche Wasserversorgung

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.

Es bestehen deshalb keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbestraße II".

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dass von der Planung keine Wasserschutzgebiete berührt werden und dass die Wasserversorgung der Gemeinde Wolfertschwenden als gesichert angenommen werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

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 bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme:

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, 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 (TRENGW), 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
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche in m²

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme:

4. Oberflächen- und wildabfließendes Hangwasser

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

Durch die immer mehr auftretenden Starkregenereignisse ergaben sich auch Überschwemmungen bzw. Schäden durch wild abfließendes Hang- und Schichtwasser im Landkreis. Deshalb wird durch die Untere Wasserbehörde ein besonderes Augenmerk auf die Betrachtung von wild abfließenden Hang- und Schichtwasser bei geplanten Bauungen gerichtet. Daher sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für das geplante Gewerbegebiet mögliche Gefährdungen durch wild abfließendes Hang- bzw. Schichtwasser zu betrachten und eine Aussage darüber zu treffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 20.12.2021, schriftliche Stellungnahme vom 19.01.2022 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

2. Wasserversorgung /WSG

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.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das Gewerbegebiet wird an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Wasserschutzgebiete betroffen sind.

Stellungnahme:

3. Grundwasserstände

Im betreffenden Gebiet liegen die Grundwasserflurabstände unserer Kenntnis nach bei etwa 35 – 40 Meter unter Geländeoberkannte.

4. Kiesabbau

Flächen zum Kiesabbau sind nicht betroffen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Grundwasserflurabstände werden in die Begründung mit aufgenommen.

Stellungnahme:

5. Siedlungsentwässerung

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

Das unverschmutzte Niederschlagswassers 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.

Das von öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls ortsnah 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.

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.

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

Ferner empfehlen wir für den Bereich des Bebauungsplanes künftige Bauherren 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.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme:

6. Gewässer

Es sind keine Gewässer betroffen, sowie keine Überschwemmungsgebiete bekannt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dass keine Gewässer und Überschwemmungsgebiete betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 20.12.2021, schriftliche Stellungnahme vom 13.01.2022 des Abwasserzweckverbandes Memminger Land, Bad Grönenbach:

Stellungnahme:

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

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

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

Bisher erfolgt die Einleitung von Abwasser aus dem Gewerbegebiet der Gemeinde Wolfertschwenden an der A7 über eine Pumpstation.

Sollten direkte Einleitungen in Betracht gezogen werden ist zu beachten, dass der Sammler Ost zeitweise bis zur Geländeoberkante eingestaut ist (= Rückstauebene!). Gegen Rückstau hat sich der Einleiter selbst zu schützen!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Stellungnahme vom 02.06.2023 zur Fassung vom 05.04.2023 des Landratsamtes Unterallgäu, Wasserrecht und Gewässeraufsicht, Mindelheim:

Stellungnahme:

Zum Vorentwurf der im Betreff genannten Bauleitplanung der Gemeinde Wolfertschwenden nahmen wir bereits mit Schreiben vom 19.01.2022 Stellung.

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

Es besteht Einverständnis mit der vorliegenden Bauleitplanung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dass die mit Schreiben vom 19.01.2022 vorgebrachten Anregungen und Bedenken in ausreichender Form in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen wurden, und nunmehr seitens des Sachgebietes 33 Wasserrecht und Gewässeraufsicht Einverständnis mit der Planung besteht, wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 01.06.2023 zur Fassung vom 05.04.2023 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Zum Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes haben wir bereits mit Schreiben vom 19.01.2022 Stellung genommen. Unsere Hinweise und Anregungen wurden im vorliegenden Entwurf ausreichend berücksichtigt. Unsererseits ist deshalb keine weitere Stellungnahme angezeigt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dass die mit Schreiben vom 19.01.2022 vorgebrachten Anregungen und Bedenken in ausreichender Form in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen wurden, und nunmehr seitens des Wasserwirtschaftsamtes Kempten keine weitere Stellungnahme erforderlich ist, wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 22.06.2023 zur Fassung vom 05.04.2023 des Abwasserzweckverbandes Memminger Land, Bad Grönenbach:

Stellungnahme:

Die fachlichen Anregungen zur Schmutzwasserableitung in unserer Stellungnahme vom 13.01.2022 sind im Textteil unter Pkt 5.17 enthalten.

Die fachlichen Anregungen der Abstimmung mit dem Büro Innoplan zum Projekt 22-666 Schätz "Neubau Verwaltung mit Vetriebslager" sind im Textteil unter Pkt 2.15 berücksichtigt. Dabei ging es um die Überbauung des Sammlers Ost.

Ein wichtiger Punkt zur Versickerung von Niederschlagswasser ist im Textteil unter Pkt 2.17 enthalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dass Anregungen des Abwasserzweckverbandes ausreichend in der Planung berücksichtigt wurde, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.08.2024:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser:

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

beschrieben: "lokal bis regional bedeutender Poren-Grundwasserleiter mit mittleren bis sehr hohen Durchlässigkeiten und Ergiebigkeiten". Die mittlere Grundwasserneubildung aus Niederschlag (1971-2000) liegt mit 400 - 600 [mm/a] im höheren Bereich.

- Im Kontext der sehr guten Durchlässigkeit und der hohen Filter- und Pufferfunktion der Böden (vgl. Schutzgut Boden, Geologie und Fläche) ist von einer mittleren Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen auszugehen.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserhältnisse liegen darüber hinaus für das Plangebiet keine weiteren konkreten Informationen vor. Aufgrund von benachbarten Bauvorhaben ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser:

- Laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 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.

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasserwirtschaft:

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

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasserwirtschaft:

- Durch die Bebauung fallen künftig Abwässer an.
- Die Gemeinde Wolfertschwenden verfügt über ein Misch- und Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer. Das künftig anfallende Abwasser wird über den Sammler Ost des Abwasserverbandes Memmingen-Land der Kläranlage der Stadt Memmingen zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- In dem Baugebiet ist unverschmutztes Niederschlagswasser, das über die Dach- und Hofflächen anfällt, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte ist nicht zulässig.
- Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Wolfertschwenden.
- Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sowie der zusätzlichen 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.

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.08.2024:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich 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.

Prognose bei Durchführung:

- 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.

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

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 20.12.2021, schriftliche Stellungnahme vom 20.12.2021 des Landratsamtes Unterallgäu, Naturschutz und Landschaftspflege, Mindelheim:

Stellungnahme:

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 bisher stattgefundenen Anhörung der Träger öffentlicher Belange nicht zur Sprache kam.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes ist eine Eingrünung in alle Himmelsrichtung vorgesehen. Die Grünflächen sollen darüber hinaus mit Gehölzen (auch Hochstämme) 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 "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.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.08.2024:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet wird innerhalb des Naturraumes "Donau-Iller-Lech-Platten" der Naturraumeinheit "Unteres Illertal" zugeordnet. Prägend für das Landschaftsbild sind die entlang der regulierten und begräbten 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 Wolfertschwenden. Aus diesen Himmelsbereichen ist der Bereich gut einsehbar, aufgrund des weitestgehend ebenen Geländes jedoch nicht exponiert. Aus westlicher und südlicher Richtung ist die Einsehbarkeit durch die Bestandsbebauung stark eingeschränkt bzw. nicht gegeben.
- Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist das Plangebiet strukturarm ausgeprägt. Kulturlandschaftlich oder ökologisch bedeutsame Elemente sind nicht vorhanden. Insgesamt besitzt das Plangebiet keine besondere Erholungseignung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil der bisherige 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

- dens 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 Strüchern 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 Skybeavern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig. Hierdurch werden Abstrahlungen in die freie Landschaft reduziert.
 - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

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

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 20.12.2021, schriftliche Stellungnahme vom 13.01.2022 des Landratsamtes Unterallgäu, Immissionsschutz, Abfallrecht, Bodenschutz, Mindelheim:

Stellungnahme:

Das für den Bebauungsplan "Gewerbestraße II" vorgesehene Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur - auf der Flurnummer 144, Gemarkung Wolfertschwenden - bereits baurechtlich genehmigten Hofstelle. Der Landwirt beabsichtigt in naher Zukunft eine Erweiterung seiner Hofstelle.

Diese Erweiterungsabsichten 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 nicht ausgeschlossen werden können.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Geräuschimmissionen, die durch die künftigen gewerblichen Nutzungen an den schutzwürdigen Räumen der landwirtschaftlichen Planung verursacht werden, werden berechnet und beurteilt.

Stellungnahme:

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Eine Emissionskontingentierung wird durchgeführt. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplanentwurf getroffen.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 20.12.2021, schriftliche Stellungnahme vom 11.01.2022 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Mindelheim:

Stellungnahme:

Östlich der Bahnlinie Neu-Ulm-Kempton befindet sich auf der Höhe des hier geplanten Gewerbegebietes auf der Fl.Nr. 144, Gem. Wolfertschwenden der Aussiedlungsstandort eines landwirtschaftlichen Betriebes.

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 Bahnlinie eine Fahrsiloanlage und im westlichen Bereich der geplanten Hofstelle eine Güllegrube geplant.

Die Planung ist genehmigt und mit der Baumaßnahme wurde bereits begonnen.

Nach Angaben des Landwirts ist zudem bereits jetzt die Planung für eine weitere erhebliche Erweiterung der Viehhaltung am dortigen Standort in Auftrag gegeben.

Im Ziel sollen am Standort etwa 850 Milchkühe mit der anteiligen weiblichen Nachzucht gehalten werden.

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 auszugehen, zu rechnen.

Gegen die hier vorliegende Planung bestehen daher aus hiesiger Sicht erhebliche Bedenken.

Um den Bestand und die geplante Entwicklung des Betriebes 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 trotzdem möglich bleibt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Geräuschimmissionen, die durch die künftige landwirtschaftliche Ansiedlung im Plangebiet verursacht werden, werden auf Grundlage eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels berechnet und beurteilt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Stellungnahme vom 04.01.2022 eines Bürgers:

Stellungnahme:

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.

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 BImSchG-Antrag stellen.

Deshalb bitten wir Sie, unseren Standort mit den immissionsschutzrechtlichen Belangen bei dem Bebauungsplan An der A7/Gewerbestraße II zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Geräuschimmissionen, die durch die künftige landwirtschaftliche Ansiedlung im Plangebiet verursacht werden, werden auf Grundlage eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels berechnet und beurteilt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung in der Gemeinderatssitzung vom 02.11.2023:

Der Bitte zu einer Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Hofstelle wurde nachgekommen.

[Zum Geruchsgutachten siehe Abwägung zur untenstehenden Stellungnahme vom 19.06.2023 zur Fassung vom 05.04.2023 des Landratsamtes Unterallgäu, Immissionsschutz, Abfallrecht, Bodenschutz, Mindelheim]

Die Geräuschemissionen der landwirtschaftlichen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet (Schallschutz.biz, Gutachten Nr. 5453 in der Fassung vom 02.06.2022) und werden im Umweltbericht des Bebauungsplans zusammengefasst wiedergegeben

Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend ergänzt.

Stellungnahme vom 19.06.2023 zur Fassung vom 05.04.2023 des Landratsamtes Unterallgäu, Immissionsschutz, Abfallrecht, Bodenschutz, Mindelheim:

Stellungnahme:

Das für den Bebauungsplan "Gewerbestraße II" vorgesehene Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur - auf der Flurnummer 144, Gemarkung Wolfertschwenden - bereits baurechtlich

genehmigten Hofstelle. Der Landwirt beabsichtigt in naher Zukunft eine Erweiterung seiner Hofstelle.

Die durch diese Erweiterung entstehenden Geruchsemissionen sind nicht ausreichend ermittelt und beurteilt worden. Es handelt sich somit um ein Abwägungsdefizit. Dieser Abwägungsfehler kann zu Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen.

Auf die Stellungnahme vom 13.01.2022 wird verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur baurechtlich genehmigten landwirtschaftlichen Hofstelle und deren Geruchsemissionen werden zur Kenntnis genommen.

Es wurde ein Geruchsgutachten (iMA Richter & Röckle, Fassung 11.12.2023, Projekt-Nr. 23-06-19-FR) der landwirtschaftlichen Hofstelle unter Berücksichtigung des genehmigten Istzustands der Milchviehhaltung erstellt. Die Ausbreitungsberechnung kommt zu dem Ergebnis, dass im Osten eine Geruchsstundenhäufigkeit von 13 % auftritt, welche in Richtung Westen auf bis zu 6 % abfällt.

Für Gewerbegebiete mit zugelassenen Wohnnutzungen ist gemäß TA Luft ein Immissionswert von 15 % Geruchsstunden-Häufigkeit einzuhalten. Dieser Wert wird im gesamten Plangebiet unterschritten. Im Plangebiet ist daher mit keinen Konflikten bzw. mit keinen unzumutbaren Geruchsimmissionen zu rechnen.

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. Unter Berücksichtigung dieses Immissionswerts wäre auch eine umfangreiche Erweiterung der landwirtschaftlichen Hofstelle aus immissionsschutzfachlicher Sicht grundsätzlich möglich.

Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend ergänzt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Stellungnahme vom 13.01.2022 (im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung, obenstehend):

Die Anmerkungen zur landwirtschaftlichen Hofstelle sowie zu potenziellen Gewerbelärmkonflikten werden zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Geruchsimmissionen der landwirtschaftlichen Hofstelle wird auf die obenstehende Abwägung verwiesen.

Die geforderte Emissionskontingentierung wurde bereits durchgeführt und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Stellungnahme vom 22.06.2023 zur Fassung vom 05.04.2023 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Mindelheim:

Stellungnahme:

Östlich der Bahnlinie Neu-Ulm-Kempton befindet sich auf der Höhe des hier geplanten Gewerbegebietes der auf der Fl.Nr. 144, Gem. Wolfertschwenden der Aussiedlungsstandort eines landwirtschaftlichen Betriebes. Am o.g. Standort wird ein Milchviehbetrieb mit etwa 370 Milchkühen und ca. 230 Jungrindern + Kälber (insg. ca. 600 GV) errichtet.

Zudem ist direkt an der Bahnlinie eine Fahrsiloanlage und im östlichen Bereich der geplanten Hofstelle eine Güllegrube geplant.

Die Planung ist genehmigt und mit der Baumaßnahme wurde bereits begonnen. Nach Angaben des Landwirts ist zudem bereits jetzt die Planung für eine weitere erhebliche Erweiterung der Viehhaltung am dortigen Standort in Auftrag gegeben (BlmSch-Antrag).

Im Ziel sollen am Standort etwa 1100 Milchkühe mit der anteiligen weiblichen Nachzucht gehalten werden.

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 ausgehen, zu rechnen.

Gegen die hier vorliegende Planung bestehen daher aus hiesiger Sicht erhebliche Bedenken.

Um den Bestand und die geplante Entwicklung des Betriebes 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 trotzdem möglich bleibt. Dabei sind nicht nur die Geräuschemissionen zu berücksichtigen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkungen zur baurechtlich genehmigten landwirtschaftlichen Hofstelle und deren Geruchsemissionen werden zur Kenntnis genommen.

[Zum Geruchsgutachten siehe Abwägung zur obenstehenden Stellungnahme vom 19.06.2023 zur Fassung vom 05.04.2023 des Landratsamtes Unterallgäu, Immissionsschutz, Abfallrecht, Bodenschutz, Mindelheim]

Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend ergänzt.

Die Geräuschemissionen der landwirtschaftlichen wurden bereits ermittelt und bewertet (Schallschutz.biz, Gutachten Nr. 5453 in der Fassung vom 02.06.2022) und werden im Umweltbericht des Bebauungsplans zusammengefasst wiedergegeben.

Stellungnahme vom 27.12.2023 zur Fassung vom 02.11.2023 des Landratsamt Unterallgäu, Immissionsschutz, Abfallrecht, Bodenschutz, Mindelheim:

Stellungnahme:

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

Emissionskontingente:

Um Unklarheiten im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu vermeiden, wird empfohlen, den Punkt 2.2 der Satzung wie folgt zu ergänzen:

Dabei ist an den im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen, dass der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent LIK an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet, d.h. $L_r \leq LIK$

Die zulässigen Emissionskontingente LEK gelten für die im Sinne der TA Lärm 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Den empfohlenen Ergänzungen wird entsprochen. Der Textteil des Bebauungsplanes wird unter Ziffer 2.2 [Emissionskontingente] ergänzt.

Stellungnahme:

Geruchsemissionen durch landwirtschaftlichen Betrieb:

Ein am 21.12.2023 eingereichter BImSchG-Antrag des Landwirts sieht eine Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs auf der Flurnr. 144 auf insgesamt 1.773 Tierplätze vor. Aus Punkt 7.2.8.3 der textlichen Begründung sowie dem eingereichten Geruchsgutachten ist nicht ersichtlich, dass diese Planung bei der Abwägung berücksichtigt wurde.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf den zwischenzeitlich eingereichten BImSchG Antrag wird zur Kenntnis genommen.

Das bisherige Geruchsgutachten wird entsprechend aktualisiert bzw. ergänzt (iMA Richter & Röckle, Fassung 17.07.2024, Projekt-Nr. 23-06-19-FR). Unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung liegen die Geruchsimmissionen zwischen 11 % im Westen und bis zu 40 % im Osten des Plangebiets.

Gemäß Nr. 3.1 des Anhangs 7 der TA Luft können in Gewerbe-gebieten auch höhere Immissionen von bis zu 25 % zumutbar sein, wenn keine Wohnnutzungen zugelassen sind. Zur Beurteilung wird seitens des Gutachters ein Immissionswert von 25% 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 wird daher eine Immissionsschutzfestsetzung im Überschreibungsbereich aufgenommen, 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.

Die Begründung im Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

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

Stellungnahme vom 20.12.2023 zur Fassung vom 02.11.2023 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Mindelheim:

Stellungnahme:

Östlich der Bahnlinie Neu-Ulm-Kempten befindet sich auf der Höhe des hier geplanten Gewerbegebietes der auf der Fl.Nr. 144, Gem. Wolfertschwenden der Aussiedlungsstandort eines landwirtschaftlichen Betriebes.

Am o.g. Standort wird ein Milchviehbetrieb mit etwa 370 Milchkühen und ca. 230 Jungrindern + Kälber (insg. ca. 600 GV) errichtet.

Zudem ist direkt an der Bahnlinie eine Fahrsiloanlage und im östlichen Bereich der geplanten Hofstelle eine Güllegrube geplant.

Die Planung ist genehmigt und mit der Baumaßnahme wurde bereits begonnen.

Nach Angaben des Landwirts ist zudem bereits jetzt die Planung für eine weitere erhebliche Erweiterung der Viehhaltung am dortigen Standort in Auftrag gegeben. Im Ziel sollen am Standort etwa 1400 Milchkühe mit den anteiligen Kälbern gehalten werden.

Der Inhaber eines landwirtschaftlichen Betriebs kann grundsätzlich die Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. b BauGB) geltend machen, zu denen auch die spezifischen Belange eines landwirtschaftlichen Betriebs hinsichtlich zu befürchtender Einschränkungen des Bestandes und seiner Entwicklungsmöglichkeiten durch eine heranrückende Bebauung gehören.

Die zuständige Kreisverwaltungsbehörde wurde laut dem betroffenen Landwirt bereits am 05.04.2023 über die konkret geplante Erweiterung der Milchviehhaltung auf der Fl.Nr. 144, Gem. Wolfertschwenden informiert.

Der entsprechende Genehmigungsantrag wurde jedoch noch nicht eingereicht da zwischen dem betroffenen Landwirt und der Gemeinde ein gemeinsames Geruchsgutachten welches die geplante Erweiterung der Milchviehhaltung berücksichtigt vereinbart war. In diesem Zusammenhang hat sich der beauftragte Gutachter intensiv mit der konkreten Erweiterungsabsicht beschäftigt und die Grundlagen für das vereinbarte gemeinsame Geruchsgutachten anhand der konkreten Planung abgestimmt.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde ein weiteres Gutachten beauftragt, welches die konkret geplanten Erweiterungsabsichten nicht berücksichtigt. Dieses Gutachten wurde nun für die Beurteilung der Auswirkungen der Geruchsemissionen aus der Milchviehhaltung auf das geplante Gewerbegebiet verwendet.

Gegen die hier vorliegende Planung bestehen daher aus hiesiger Sicht erhebliche Bedenken. Um die geplante Entwicklung des Betriebes an seinem Aussiedlungsstandort nicht zu gefährden sind die Auswirkungen der Geruchsemissionen aus der Milchviehhaltung auf das geplante Gewerbegebiet einschließlich der konkreten Erweiterungsabsichten zu beurteilen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf den landwirtschaftlichen Betrieb und dessen Erweiterungsabsicht wird zur Kenntnis genommen.

[Zur Aktualisierung und Ergänzung des bisherigen Geruchsgutachtens siehe Abwägung zur obenstehenden Stellungnahme vom 27.12.2023 zur Fassung vom 02.11.2023 des Landratsamt Unterallgäu, Immissionsschutz, Abfallrecht, Bodenschutz, Mindelheim]

Stellungnahme vom 03.01.2024 zur Fassung vom 02.11.2023 eines Bürgers (anwaltlich vertreten):

Stellungnahme:

Namens und Auftrags unseres Mandanten bringen wir gegen den in der öffentlichen Auslegung befindlichen Bebauungsplan "Gewerbestraße II-Süd" folgende Einwendungen vor:

Bekanntlich befindet sich östlich der Bahnlinie Neu-Ulm-Kempten auf der Höhe des vorstehend geplanten Gewerbegebietes auf der Fl.Nr. 144, Gem. Wolfertschwenden, der Aussiedlungsstandort des landwirtschaftlichen Betriebs unseres Mandanten mit derzeit ca. 400 Milchkühen und ca. 200 Jungrindern und Kälbern (insgesamt ca. 600 GV).

Zudem bestehen konkrete Erweiterungsabsichten unserer Mandantschaft, die bereits aus dem Bauantragsverfahren (den dort eingereichten Antrag und den Planunterlagen) im Jahr 2020 bezüglich des Neubauvorhabens "Milchviehstall, Kälberstall, Jungviehstall, Maschinenhalle, Güllegrube" ersichtlich waren und auch informatorisch bzw. im laufenden Bauleitplanverfahren gegenüber der VG Wolfertschwenden bereits mehrfach vorgebracht wurden. Eine konkrete Information der Gemeinde erfolgte bereits am 04.01.2022 durch den Planer über die konkret geplante Erweiterung der Milchviehhaltung auf der Flur-Nr.: 144, Gemeinde Wolfertschwenden. Die Antragsunterlagen waren [vom Mandanten] bis dahin noch nicht eingereicht worden, da mit der Gemeinde abgesprochen war, dass seitens [des Mandanten] der Antrag erst eingereicht wird, wenn ein Geruchsgutachten, das die konkret geplanten Erweiterungen beinhaltet, vorliegt. Dieses Geruchsgutachten sollte durch die Gemeinde und [dem Mandanten] gemeinsam in Auftrag gegeben werden, im Anschluss sollte eine Abstimmung stattfinden.

Entsprechend war der Sachverständige vom Büro iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG im Juli/August 2023 vor Ort und forderte sodann [vom Mandanten] genaue Tierzahlen mit Lageplänen der geplanten Erweiterung für die Berechnung des Gutachtens. Diese wurden im September/Okttober 2023 dem Ingenieurbüro zur Verfügung gestellt. Das Gutachten wurde dann jedoch nicht entsprechend der Absprachen zwischen unserem Mandanten und der Gemeinde auf Basis der konkret geplanten Erweiterungen ausgearbeitet, sondern auf Basis des Ist-Zustandes der momentan vorhandenen Bebauung. Die konkret bekannten Erweiterungen wurden damit nicht einbezogen.

Zwischenzeitlich hat unser Mandant nun mit Antrag, datierend auf den 18.12.2023, die Erweiterung seiner Viehhaltungsanlage beim Landratsamt Unterallgäu förmlich beantragt. Der Antrag wird dort unter dem AZ 31 -1711.0/2 geführt.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 b) insbesondere auch die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen. Insoweit sind die Interessen des landwirtschaftlichen Betriebs unserer Mandantschaft einschließlich etwaiger konkreter Entwicklungsmöglichkei-

ten (BVerwG NVwZ-RR 1999. 423) in die Abwägungsentscheidung einzubeziehen. Lediglich zukünftige noch unklare wesentliche Erweiterungen oder unverbindliche Absichtserklärungen wären nicht in die Planungen einzustellen.

Das der Bauleitplanung bisher zu Grunde gelegte Geruchsgutachten der iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG vom 11.12.2023 berücksichtigt lediglich den derzeit genehmigten Tierbestand unseres Mandanten gemäß Baugenehmigung vom 19.11.2021 sowie die zugehörigen Festmistlager, die Güllegrube sowie den Auslauf, ohne auf die beabsichtigten bzw. beantragten Erweiterungen der Ställe und der Fahrsilos einzugehen, obwohl auch dort die konkreten Erweiterungsabsichten bereits bekannt und zahlenmäßig belegt waren. Auch dem Ingenieurbüro waren durch [den Mandanten] die konkreten Tierzahlen und Planungen mitgeteilt worden.

Im Interesse unserer Mandantschaft und einer ordnungsgemäßen Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft wäre es angezeigt, diese konkret geplanten und bekannten Erweiterungen bei der Gutachtenserstellung mit einzubeziehen und dem Geruchsgutachten zu Grunde zu legen.

Nur so kann für unsere Mandantschaft sichergestellt werden, dass künftige Entwicklungsmöglichkeiten durch die nunmehrige Bauleitplanung nicht blockiert werden. Zwar kommt auch das vorgelegte Geruchsgutachten zu der Einschätzung, dass "eine umfangreiche Erweiterung der landwirtschaftlichen Hofstelle aus immissionsschutzfachlicher Sicht grundsätzlich möglich wäre", es ist allerdings nicht nachvollziehbar, weshalb die bekannte konkrete Planung entsprechend der vorstehend zitierten Rechtsprechung des BVerwG keine konkrete Berücksichtigung bei der Gutachtenerstellung findet. Diese ist nach dem vorliegenden Gutachten und den Festlegungen des Bebauungsplanes nicht umsetzbar. Auf den landwirtschaftlichen Betrieb unseres Mandanten einschließlich dessen Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen, dies konkret, nicht nur abstrakt. Hier werden abwägungserhebliche Belange in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt. Da die Bebauungsplanung konkret-individuell sein muss, muss die konkrete Situation der Grundstücke und auch ihr Verhältnis zur Nachbarschaft gesehen und müssen etwaige Konflikte gelöst werden, was eine abstrakte Verweisung auf die "grundsätzlich mögliche Erweiterung" untersagt bzw. zu einem Ermittlungsdefizit gemäß § 2 Abs. 3 BauGB und einem Verstoß, gegen das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB führt.

Abschließend ist daher nochmals festzuhalten, dass, um die geplante Entwicklung des Betriebs unserer Mandantschaft nicht zu gefährden bzw. einzuschränken oder unmöglich zu machen, die Auswirkungen der Geruchsemissionen aus der Milchviehhaltung auf das geplante Gewerbegebiet einschließlich der konkreten Erweiterungsplanungen zu beurteilen sind.

Wir bringen höchst vorsorglich eine Kopie des Bauantrages vom 11.11.2020 in Vorlage, aus dem die konkreten Erweiterungsabsichten unmissverständlich hervorgehen. Weiter bringen wir in Vorlage Kopien des Bauantrages vom 18.12.2023.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Hinweis auf die konkreten Erweiterungsabsichten der angrenzenden landwirtschaftliche Hofstelle werden zur Kenntnis genommen.

[Zur Aktualisierung und Ergänzung des bisherigen Geruchsgutachtens siehe Abwägung zur obenstehenden Stellungnahme vom 27.12.2023 zur Fassung vom 02.11.2023 des Landratsamt Unterallgäu, Immissionsschutz, Abfallrecht, Bodenschutz, Mindelheim]

Die geplante Entwicklung des Betriebs wird somit nicht beeinträchtigt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.08.2024:

Bestandsaufnahme:

- Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und besitzt daher nur eine geringfügige Naherholungsfunktion (vgl. hierzu auch Schutzgut Landschaftsbild).
- Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine Wege. Östlich angrenzend ans Plangebiet verläuft parallel zur Bahnlinie ein Fahrradweg, der Verbindungen zwischen Wolfertschwenden und Bad Grönenbach schafft aber auch eine Süd-Verbindung nach Dietmannsried ermöglicht.
- Die westlich und südlich 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.

Prognose bei Durchführung:

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren.
- Der östlich parallel zur Bahnlinie verlaufende Fahrradweg bleibt von der Planung unberührt und damit als Verbindungen zwischen den Gemeinden der weiteren Umgebung erhalten. Durch die Bebauung des Plangebietes wird jedoch die Aussicht auf die freie Landschaft beim Vorbeifahren eingeschränkt.
- Hinsichtlich der bereits auch jetzt nur geringfügigen Naherholungsfunktion des Plangebietes ergeben sich im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen Verschlechterungen.
- Dafür wird durch die Planung die Erweiterung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können.

- Die von den angrenzenden Gewerbebetrieben und Verkehrswegen (Bahnlinie im Osten, "Gewerbestraße" westlich angrenzend) ausgehenden Lärmemissionen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro für Schallschutz ("Schallschutz.biz") untersucht. Zum Schutz vor Gewerbegeräuschemissionen 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 Verkehrsgeräuschemissionen 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 Gewerbegeräuschemissionen 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 Geräuschemissionen, 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 festgesetzten privaten Grünfläche im Osten, Süden und Westen, der Vermeidung von Schottergärten und der Entwicklung von blütenreichen Extensivwiesen wird der Aufenthaltswert im Plangebiet und damit auch die Arbeitsbedingungen für die Belegschaft verbessert.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastung 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.

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

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

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

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

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

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

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

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 20.12.2021, schriftliche Stellungnahme vom 22.12.2021 des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, München:

Stellungnahme:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

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

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

Es handelt sich hierbei um ein zu mindestens zwei unterschiedlichen Zeitepochen besiedeltes Areal, dessen vollständige Ausdehnung bislang noch unbekannt ist. Auch ist im Umfeld dieser Siedlungsareale mit zugehörigen Wirtschaftsanlagen und Nebengebäuden sowie Bestattungen zu rechnen. Es ist daher zu erwarten, dass sich bislang noch 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.

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 Denkmal-schutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

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

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

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachge-henden 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 Fest-setzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als "Archiv des Bodens"]) vorzunehmen.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege be-treffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denk-malpflege (www.blfd.bayern.de).

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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. einzuhal-tende Fristen werden berücksichtigt und eventuell durchzuführende Untersuchungen vor Umset-zung der Planung durchgeführt.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.08.2024:

Bestandsaufnahme:

- 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.

Prognose bei Durchführung:

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.08.2024:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1165 - 1179 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1750 – 1799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der weitestgehend ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

Prognose bei Durchführung:

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.08.2024:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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

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

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

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

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

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.08.2024:

Bestandsaufnahme:

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

Das FFH-Gebiet "Illerdurchbruch zwischen Reicholzried und Lautrach" (Schutzgebiets-Nr. 8127-301) ist mit einer Entfernung von 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.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.
- Das nächste gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 16 BayNatSchG geschützte Biotop "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.

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

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 20.12.2021, schriftliche Stellungnahme vom 12.01.2022 des Regionalverbandes Donau-Iller, Ulm:

Stellungnahme:

Der Regionalverband Donau-Iller schreibt derzeit den Regionalplan fort. Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Donau-Iller hat den Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ist inzwischen abgeschlossen. Derzeit werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet.

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.

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dass 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. Das Vorranggebiet für den mehrgleisigen Ausbau der Schienenstrecke Memmingen – Kempten wird in der Planung/im Entwurf berücksichtigt.

Stellungnahme vom 13.06.2023 zur Fassung vom 05.04.2023 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Einwände gegen das o. g. Vorhaben.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dass aus landesplanerischer Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen, wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 15.06.2023 zur Fassung vom 05.04.2023 des Regionalverbandes Donau-Iller, Ulm:

Stellungnahme:

Die Anregungen aus unserer Stellungnahme vom 12.01.2022 wurden übernommen. Regionalplanerische Belange stehen der o. g. Bauleitplanung nicht mehr entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dass der Planung regionalplanerische Belange nicht mehr entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.08.2024:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

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

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan:

Die Gemeinde Wolfertschwenden verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan 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.

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

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei dem Bebauungsplan "Gewerbestraße II-Süd" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 20.12.2021, schriftliche Stellungnahme vom 21.12.2021 des Landratsamtes Unterallgäu, Bauleitplanung, Bauordnung, Raumordnung, Mindelheim:

Stellungnahme:

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.

Hinsichtlich eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird bezüglich des weiteren Aufstellungsverfahrens angeregt, beispielsweise Festsetzungen zur Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragengeschossen zu treffen. Die dadurch freiwerdenden Potenziale können im Zuge eines kommunalen Flächenmanagements beziehungsweise Bevorratung für zukünftige Entwicklungen zur Verfügung stehen.

Weitere Anregungen oder Bedenken werden zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vorgetragen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dass seitens der Ortsplanung des Landratsamtes Unterallgäu keine Einwände hinsichtlich der Planung erhoben werden, wird zur Kenntnis genommen.

Stellplätze können grundsätzlich auch in Tiefgaragengeschossen untergebracht werden. Ein Zwang Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, wird nicht festgesetzt.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 20.12.2021, schriftliche Stellungnahme vom 20.12.2021 des Landratsamtes Unterallgäu, Naturschutz und Landschaftspflege, Mindelheim:

Stellungnahme:

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme:

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Flächennutzungsplan wird derzeit im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu diesem Bebauungsplanverfahren geändert.

Stellungnahme vom 31.05.2023 zur Fassung vom 05.04.2023 des Landratsamtes Unterallgäu, Bauwesen, Bauplanung, Denkmalschutz, Bauleitplanung, Bauordnung, Raumordnung, Mindelheim:

Stellungnahme:

Wir haben die Unterlagen zum Bebauungsplan "Gewerbestraße II - Süd" der Gemeinde Wolfertschwenden in der Fassung vom 05.04.2023 erhalten. Hierzu bitte ich Sie um Besprechung zu folgenden Fragen:

— Bild/Lageplan: richtiger Bereich??

– Fußzeile: Datum 2023!?!

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Bezüglich des Orientierungsbildes auf dem Deckblatt sowie des Datums in der Fußzeile sind tatsächlich redaktionelle Fehler unterlaufen. Diese werden korrigiert.

Stellungnahme:

– Zu 2.7: Beispiele?

(aus BeckOK BauNVO/Hornmann BauNVO § 22 Rn. 71-73: In Industriegebieten ist die Festsetzung der offenen oder der geschlossenen Bauweise häufig unzweckmäßig oder gar nicht möglich und in der offenen Bauweise überschreiten die Gebäude oft auch die Höchstlänge von 50 m. Gleichwohl kann ein Grenzabstand angebracht sein oder dies ergibt sich zwingend aus der Gebäude- oder Grundstücksfunktion. Diesen Besonderheiten wird dann regelmäßig durch die Festsetzung abweichender Bauweisen Rechnung getragen, etwa durch die Festsetzung "g zul" mit der erläuternden textlichen Festsetzung "geschlossene Bauweise ist zugelassen, dh es darf an die seitliche Grenze angebaut werden, muss aber nicht" (vgl. BVerwG NVwZ 1994, 292).)

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Bauweise ist so definiert, dass mit Grenzabstand gebaut werden soll und länger als 50 m möglich ist. Dies wird klarstellend im Entwurf aufgenommen.

Stellungnahme:

– Zu 2.19: Was bedeutet "endgültiges Gelände"?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Unter endgültigem Gelände ist die nach Abschluss von Bauarbeiten vorhandene Geländeoberfläche gemeint, in welcher dann auch die Befestigung von Zaunanlagen erfolgt. Zu dieser müssen Zäune einen Abstand von mind. 0,15 m einhalten, um die Durchlässigkeit für Kleinlebewesen zu erhalten.

Stellungnahme:

– zu 2.26: "Gewerbegebiet an der A7": erst rechtsverbindlich seit 28.05.2010! siehe GIS

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Das entsprechende Datum wird geprüft und gegebenenfalls redaktionell korrigiert.

Stellungnahme:

– zu 3.1: Empfehlung einer dinglichen Sicherung durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die empfohlene Vorgehensweise unter Ziffer 3.1 ist nur hinweislich enthalten und wird im endgültigen Entwurf des Bebauungsplanes entfernt. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen wird rechtzeitig vor Fassung des Satzungsbeschlusses nachgewiesen.

Stellungnahme:

– zu 5.1: doppelt??

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Bei den Geltungsbereichen handelt es sich (wie in der Planzeichnung korrekt gekennzeichnet), um die Grenzen zweier verschiedener Bebauungspläne, nämlich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbegebiet an der A 7" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der A7" der Gemeinde Wolfertschwenden. Im Textteil unter 5.1 fehlt die Bezeichnung "1. Änderung des. . .". Diese wird redaktionell ergänzt.

Stellungnahme:

– zu 8.1.1: Überschrift fehlt Zusatz – Süd" + 8.1.1.5 + 8.3.3.1 + 10.2.2.7?

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der fehlende Zusatz "...-Süd" in der Bezeichnung des Bebauungsplanes wird an den genannten Stellen redaktionell ergänzt.

Stellungnahme vom 30.06.2023 zur Fassung vom 05.04.2023 der Industrie- und Handelskammer Schwaben, Augsburg:

Stellungnahme:

Die IHK Schwaben begrüßt das Aufstellungsverfahren des o. g. Bebauungsplanes. Die vorzunehmenden Anpassungen ermöglichen die Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbebetrieben. Die angedachten Planungen entsprechen somit gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB den Belangen der Wirtschaft und tragen zum Erhalt, zur Sicherung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen bei.

Wir begrüßen insbesondere, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im beplanten Bereich explizit ausgeschlossen wird. So wird Fehlentwicklungen vorgebeugt und sichergestellt, dass das Entwicklungspotential für Betriebe mit gewerblichem und produzierendem Fokus zur Verfügung steht.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dass die IHK Schwaben die Planung positiv bewertet und keine Bedenken vorbringt, wird begrüßt. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 27.12.2023 zur Fassung vom 02.11.2023 des Landratsamt Unterallgäu, Bauleitplanung, Bauwesen, Baurecht, Mindelheim:

Stellungnahme:

Zu dem Bebauungsplan "Gewerbestraße II – Süd" der Gemeinde Wolfertschwenden besteht aus baurechtlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Zum Planentwurf vom 02.11.2023 habe ich folgende Anmerkungen:

1. zu Text S. 21 Nr. 5.10 (Klimaschutz) - ggf. ergänzen: Auf die Pflicht nach Art. 44 a Abs. 2 BayBO wird hingewiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Hinweis zum Klimaschutz wird redaktionell ergänzt.

Stellungnahme:

2. zu Begründung Nr. 7.2.5.2, S. 41 zweiter Spiegelstrich - ggf. ergänzen: Die Wohnungen werden insbesondere auch ausgeschlossen wg. dem landwirtschaftlichen Betrieb auf Flnr. 144, vgl. Nr. 7.2.8.3.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird bezüglich des Ausschlusses von Wohnungen redaktionell ergänzt.

Stellungnahme:

3. Redaktionelle Hinweise:

- in Fußzeile Datum auf 2023 anpassen
- Rechtsgrundlagen S. 3 und Satzung S. 34 noch aktualisieren
- S. 17 "Ausgangszustand"
- zu Begründung S. 37 erster Absatz + S. 39 ff Nrn. 7.2.3.5, 8.1.2.2 + S. 82: Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ist abgeschlossen und mit Bekanntmachung der Genehmigung am 13.09.2023 rechtskräftig geworden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anregungen werden berücksichtigt. Die redaktionellen Änderungen werden im Entwurf angepasst.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung / Straßenwesen:

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 20.12.2021, schriftliche Stellungnahme vom 19.01.2022 des Landratsamtes Unterallgäu, Tiefbauverwaltung, Kreisstraßenmanagement, Mindelheim:

Stellungnahme:

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.

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anbauverbotszone von 15 Meter entlang der Kreisstraße MN 35 wird in den Bebauungsplan aufgenommen und durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Das Grundstück wird vollständig über die "Gewerbestraße" erschlossen. Eine direkte Zufahrt von der Kreisstraße erfolgt nicht.

Die Sichtwinkel gemäß RAL 2012 werden im Anschlussbereich der "Gewerbestraße" auf die Kreisstraße in den Bebauungsplan aufgenommen.

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.

Stellungnahme vom 15.06.2023 zur Fassung vom 05.04.2023 des Landratsamtes Unterallgäu, Tiefbauverwaltung, Kreisstraßenmanagement, Mindelheim:

Stellungnahme:

Als Baulastträger der Kreisstraßen im Landkreis Unterallgäu sind wir von o. g. Planung nicht tangiert. Somit bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Aus fachlicher Sicht empfehlen wir jedoch die Sichtdreiecke am Anschlussbereich auf die Gewerbestraße einzutragen und von sämtlichen Sichtbehinderungen freizuhalten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird entsprochen. Die empfohlenen Sichtdreiecke werden in die Planung aufgenommen.

Stellungnahme vom 14.06.2023 zur Fassung vom 05.04.2023 des Landratsamtes Unterallgäu, Verkehrswesen, Mindelheim:

Stellungnahme:

Das Baugebiet Fl. Nr. 143 (ca. 17.000 qm landw. Ertragsfläche) ist über die Gewerbestraße an die MN 19 angeschlossen. Über die Kreisstraße erfolgt die Anbindung an die Autobahn A 7.

Der Anschluss des Plangebietes an die Gewerbestraße muss verkehrssicher gestaltet und fachgerecht hergestellt werden.

Die erforderlichen Sichtdreiecke in beide Fahrtrichtungen sind zu gewährleisten (Art. 29 BayStrWG, Nr. 6.3.9.3 RASt 06). Wir bitten die Sichtwinkel in den Plan gemäß den Vorgaben der RASt 06 einzutragen und zu vermaßen. Im Textteil der Satzung sollte zudem festgelegt werden, dass Zäune, Anpflanzungen und sonstige mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände über 0,80 m Höhe über der Fahrbahn nicht angelegt werden dürfen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird entsprochen. Die erforderlichen Sichtdreiecke sowie die diesbezüglichen Festsetzungen werden in die Planung aufgenommen.

2.1.3 Belange der Eisenbahn:

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 20.12.2021, schriftliche Stellungnahme vom 18.01.2022 des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle München:

Stellungnahme:

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

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

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

- 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.
- 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 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. 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.

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".

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Es wird zu Kenntnis genommen, dass hinsichtlich der Bahnstromleitung kein Konflikt zu erwarten ist. Die genannten Sachverhalte werden als Hinweise in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Betriebsnotwendige Flächen der Bahn werden durch die vorliegende Planung nicht überplant. Ein Übergang von Bahnflächen in die Planungshoheit der Gemeinde ist daher nicht erforderlich.

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

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 20.12.2021, schriftliche Stellungnahme vom 03.01.2022 der DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München:

Stellungnahme:

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

Infrastrukturelle Belange

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

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

Stellungnahme:

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und Oberleitungsanlagen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Für Neuanpflanzungen in Bahnnähe ist in jedem Fall das DB-Handbuch 882 zu beachten.

Grundsätzlich gilt, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen 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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Beim Planen von Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwällen u.ä.) muss deren Abstand zur Gleisanlage hin so dimensioniert werden, dass bei den Erstellungs-, Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten die Bahnfläche nicht in Anspruch genommen wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Geräuschmissionen, die durch den Bahnverkehr im Plangebiet verursacht werden, werden auf Grundlage der Schall 03 berechnet und beurteilt. Ggfs. werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Stellungnahme:

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.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahme:

Immobilienrelevante Belange

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung ist keine Fläche im Eigentum der DB Netz AG enthalten.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestaltungsanträge bei der DB AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München, zu stellen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme:

Hinweise für Bauten nahe der Bahn

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

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

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

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

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

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

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

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

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

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme:

Schlussbemerkungen

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

Vorausgesetzt wird, dass die maßgebenden Vorschriften und Richtlinien vorhanden und bekannt sind. Die Richtlinien der DB sind kostenpflichtig unter der folgenden Adresse zu beziehen: DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986

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

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.

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

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

Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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.

Stellungnahme vom 27.06.2023 zur Fassung vom 05.04.2023 des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle Nürnberg:

Stellungnahme:

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

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbestraße II – Süd" berührt, da die nächstgelegene Bahnlinie, die Bahnstrecke 5400 Kempten – Neu-Ulm, unmittelbar östlich an dem im Planungsumgriff befindlichen Flurstück 143 der Gemarkung Wolfertschwenden vorbeiführt.

Bei Beachtung der nachfolgenden Anmerkungen bestehen keine Bedenken:

1.) Grundsätzlich darf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs und des Schienenverkehrs nicht gefährdet werden. Eine Blendwirkung von Fassaden ist dauerhaft auszuschließen. Es sind geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, so dass jegliche Blendwirkung auf die bewegten Schienenfahrzeuge dauerhaft ausgeschlossen ist.

2.) Weiterhin verweise ich insbesondere auf mögliche katasterrechtliche Auflagen bestehender Betriebsanlagen z.B. Kabel (Beschränkungen/Rechte zugunsten der DB AG) im Grundbuch, die den vorliegenden Unterlagen nicht beilagen. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

3.) 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.

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

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

6.) Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kom-

petenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Hinsichtlich der genannten Sachverhalte wurde bereits ein Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen. Dieser wird bezüglich des Einhaltens von Sicherheitsabständen von 5 m bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen sowie bezüglich der Unzulässigkeit der Ablagerung von Erdaushub und Auffüllmaterial im Gleisbereich ergänzt.

Die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls angesprochen, eine Stellungnahme liegt vor.

Stellungnahme vom 27.06.2023 zur Fassung vom 05.04.2023 der DB Services Immobilien GmbH, München:

Stellungnahme:

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG, DB Station&Service AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.

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

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Die Eisenbahnen sind nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahnstruktur sicher zu bauen und in einem betriebssicheren Zustand zu halten (§ 4 Absatz 3 Allgemeines Eisenbahngesetz – AEG).

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) hat an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt. Wir bitten, das Eisenbahnbundesamt am Verfahren zu beteiligen.

Die Anschrift lautet: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Arnulfstraße 9-11, 80335 München.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Bebauungsplanentwurf enthalten. Das Eisenbahnbundesamt wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls angeschrieben, eine Stellungnahme liegt vor.

Stellungnahme:

1. Immobilienrelevante Belange

Es befinden sich keine Flächen der DB AG im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns – auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen.

Wir bitten Sie, die Unterlagen daraufhin zu prüfen. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderliche Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Bei vorübergehender Inanspruchnahme von bahneigenen Flächen durch Dritte ist vor Beginn der Baumaßnahme eine vertragliche Regelung erforderlich. Bahnflächen dürfen ohne vertragliche Regelung nicht in Anspruch genommen werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Unterlagen werden diesbezüglich geprüft. Etwaige bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG werden gegebenenfalls im Rahmen der Objektplanung/Bauausführung vollumfänglich berücksichtigt.

Stellungnahme:

2. Infrastrukturelle Belange

Hinweise DB Netz AG, Elektrifizierung Strecke 5400 Kempten – Neu-Ulm:

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass es geplant ist, die o. g. Strecke zu elektrifizieren.

Hinweise DB Netz AG, Infrastrukturplanung und Segmentsteuerung:

Die geplante Baumreihe an der Grundstücksgrenze in Richtung der Strecke 5400 Kempten-Neu-Ulm soll jedoch so weit wie möglich (jedoch mind. 7 m) von der Bahnanlage entfernt gepflanzt werden, um späteren Beeinträchtigungen des Bahnverkehrs gerade im Hinblick auf die geplante Elektrifizierung vorzubeugen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme zu den infrastrukturellen Belangen wird zur Kenntnis genommen. Die vorgesehenen Gehölzpflanzungen befinden sich in einem Mindestabstand von 8 m zur Bahnlinie und sind mit einem variablen Standort festgesetzt (vgl. Festsetzung unter Ziffer 2.24). Der erforderliche Mindestabstand kann demnach problemlos eingehalten werden. Beeinträchtigungen im Hinblick auf die geplante Elektrifizierung können somit ausgeschlossen werden.

Stellungnahme:

Hinweise DB Netz AG, Fachbereich Leit- und Sicherungstechnik:

Im Bereich der Baustelle von km 22,6 befinden sich Kabel für in Betrieb befindliche LST-Anlagen. Diese Kabelanlage sollte zwischen Gleis und Parallelweg zwischen 4 und 6 m vom links vom Gleis liegen.

Sollte der Weg bei der Bebauung tiefbautechnisch genutzt werden, dann ist auf jeden Fall eine Kabeleinweisung notwendig.

Vor Baubeginn ist eine Kabeleinweisung für alle Gewerke (LST, TK, GSM-R, 50 Hz) gem. Prozess LN 24-02-06-01 durchzuführen.

Der Termin zur Kabeleinweisung ist über das technische Büro der PD Augsburg (Technisches.Buero.PD.Augsburg@deutschebahn.com rechtzeitig zu vereinbaren.

Die Lage von in Betrieb befindlichen Kabeln ist vor Baubeginn eindeutig festzustellen. Die Kabel und die Kabelsteine sind zu sichern. Im Zweifelsfall ist die Lage mittels von Hand hergestellter Suchschlitze festzustellen. Diese Arbeiten sind über das Projekt abzuwickeln und können nicht von der örtlichen Instandhaltung übernommen werden.

Zudem befindet sich im Baubereich eine Zuwegung zu LST-Anlagen, welche vor, während und nach den Arbeiten zu jeder Zeit mit PKW befahrbar bleiben muss.

Weder durch Ablagerung von Baustoffen oder Geräten noch durch Baufahrzeuge darf die Signal-sicht über die gesamte Bauphase keinesfalls verdeckt werden.

Bitte wenden Sie sich bei Rückfragen an die DB Netz AG Produktionsdurchführung Augsburg (I.NAS-N-AUG-IL 04), Bezirksleiter LST Kempten/Leutkirch, Dipl.-Ing. (FH) Elektrotechnik. Sie erreichen ihn bei der DB Netz AG, Bahnhof 9, 88299 Leutkirch im Allgäu.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Stellungnahme:

Allgemeine Hinweise für Bauten nahe der Bahn:

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

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

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

Sollte ein Betreten der Bahnanlagen notwendig werden, ist rechtzeitig im Vorfeld eine örtliche Einweisung durchzuführen, die Seite 1 des Sicherungsplanes ist vorzulegen. Außerdem dürfen die Arbeiten nur im Schutz von Sicherungsposten bzw. anderen zugelassenen Sicherungsverfahren ausgeführt werden.

Der Bereich der Gleisanlagen darf ohne Sicherungsposten nicht betreten werden. Sicherungsposten sind bei einem bahnzugelassenen Sicherungsunternehmen zu bestellen.

Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet. Die Erlaubnis-karte für Dritte zum Betreten der Bahnanlagen für Vermessungsarbeiten, zur Entnahme von Bodenproben etc. wird gemäß DB Ril 135.0201 bei der DB Netz AG beantragt.

Bitte wenden Sie sich bei Rückfragen an die DB Netz AG, Bezirksleiter Fahrbahn (I.NA-S-N-AUG-IF). Sie erreichen ihn bei der DB Netz AG, Eicher Straße 35, 87435 Kempten.

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.

Grundsätzlich ist für Baumaßnahmen bei elektrifizierten Strecken ein Abstand von 7,5 m zum Gleisbereich einzuhalten.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV

Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB Netz AG vorzulegen.

Die DB Netz AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Bauherrn haben zu gewährleisten, dass von Kunden / Besuchern der Betriebe keine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes ausgeht oder DB Anlagen beeinträchtigt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Können bei einem Kraneinsatz oder Baggereinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, I.NF-S-D, Richelstr. 1, 80634 München, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Bei Einsatz eines Baggers ist ein Sicherheitsabstand von $\geq 5,0$ m zum Gleis einzuhalten, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.

Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2.

Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Setzungen, auch im Millimeterbereich, im Bereich der Gleisanlagen unzulässig sind. Durch die Maßnahmen evtl. entstehende Gleislagefehler sind auf Kosten des Verursachers maschinell zu beseitigen.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.

Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Beim möglichen Einsatz eines Spritzgerätes verweisen wir auf die Gefahr (z.B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Oberleitung (15 000 V) ausgeht.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Brandschutzabstände nach Maßgaben der BayBO aus bahntechnischen und sicherheitsrelevanten Gründen nicht übernommen werden.

Ergänzend weisen wir vorsorglich noch darauf hin, dass Brandlasten grundsätzlich nicht übernommen werden können bzw. aus bahntechnischen Gründen abzulehnen sind (z.B. Brandgefahr von Zügen oder Güterwagen mit brennbaren Stoffen, Brandsicherheitskonzepte etc.).

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

Bei Aufschüttungen von Baumaterial sind die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen einzuhalten.

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.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin.

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.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. Der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N). Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der "Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen" (ELTB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.

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.

Gegenüber allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB-Richtlinie 997.02 und GUV-R B 11 einzuhalten bzw. vorzusehen.

Im angefragten Bereich sind keine erdverlegten Kabel und Leitungen der DB AG bekannt. Jedoch muss im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.

Telekommunikationskabel:

Auskunft im Auftrag der DB Netz AG:

Der angefragte Bereich enthält keine Fernmeldekabel oder TK- Anlagen der DB Netz AG.

Hinweis: Im näheren Umfeld verläuft ein Streckenfernmeldekabel.

Auskunft der Vodafone GmbH:

Der angefragte Bereich enthält keine Kabel oder TK-Anlagen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.

Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebenen Kabel und Leitungen auf, dann ist umgehend die DB Netz AG bzw. die DB AG zu informieren.

Auf Strafbarkeit nach StGB §§ 315, 316 b) und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.

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

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.

Wir bitten Sie als Bauherrn, in Ihrem eigenen Interesse, dafür zu sorgen, dass Ihre Auftragnehmer bzw. die den Bau ausführenden Personen über die in dieser Zustimmung aufgeführten Bedingungen sowie die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb in geeigneter Weise unterrichtet werden. Ferner ist darauf hinzuwirken, dass die Bedingungen und Hinweise auch eingehalten werden.

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den "Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften" unter der folgenden Adresse erhältlich:

DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986

E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Online Bestellung: <https://mediendienste.intranet.deutschebahn.com/DIBS/>

Sollten sich durch die Bauleitplanung zu einem späteren Zeitpunkt für den Eisenbahnbetrieb sicherheitsrelevante Auswirkungen ergeben bzw. festgestellt werden, behält sich die DB AG weitere Bedingungen und Auflagen vor.

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

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Einige der Anregungen sind bereits als Hinweis im Bebauungsplanentwurf enthalten. Die übrigen Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Bauausführung beachtet.

2.1.4 Land-/Forstwirtschaft:

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

Stellungnahme vom 22.06.2023 zur Fassung vom 05.04.2023 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Mindelheim - Bereich Forsten:

Stellungnahme:

Die vorliegende Planung berührt keine forstlichen Belange.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dass forstliche Belange nicht betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

2.1.5 Brandschutz:

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 20.12.2021, schriftliche Stellungnahme vom 14.01.2022 des Kreisbrandrates:

Stellungnahme:

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 Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge, auf das jeweilige Objekt bezogen, sicher zu stellen.

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

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

2.1.6 Ver- und Entsorgung:

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 20.12.2021, schriftliche Stellungnahme vom 19.01.2022 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Gersthofen:

Stellungnahme:

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

Bitte beachten Sie:

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

Zu Ihrer Information:

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

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

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

Hinweise zum Datenerfassungsblatt für Neubaugebiete:

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

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

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

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

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die entsprechenden Daten und Informationen werden zur gegebenen Zeit übermittelt.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Informationsschreiben vom 20.12.2021, schriftliche Stellungnahme vom 20.01.2022 der LEW Lechwerke AG, Buchloe:

Stellungnahme:

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

Bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 20-kV-Kabelleitungen 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.

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 Kabelmerkblattes "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel".

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Memmingen Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Memmingen, Schweizer Ring 8 – 10, 87700 Memmingen

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

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

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 20.12.2021, schriftliche Stellungnahme vom 03.01.2022 der Schwaben Netz GmbH, Augsburg:

Stellungnahme:

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/>

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.

Ansonsten besteht von unserer Seite gegen den Bebauungsplan kein Einwand.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung zum Schutz der Erdgasleitung wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Frühzeitige Behördenunterrichtung gemäß §4 Abs.1 BauGB mit Informationsschreiben vom 20.12.2021, schriftliche Stellungnahme vom 14.01.2022 der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring:

Stellungnahme:

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

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

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

Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des

Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Eine entsprechende Festsetzung zum Schutz der Telekommunikationsanlagen wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

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

Stellungnahme vom 27.06.2023 zur Fassung vom 05.04.2023 der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kempten:

Stellungnahme:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dass die Belange der Telekom von der Planung zurzeit nicht berührt werden, wird zur Kenntnis genommen. Die übrigen Hinweise werden ebenfalls zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit berücksichtigt.

Stellungnahme vom 29.06.2023 zur Fassung vom 05.04.2023 der LEW Lechwerke AG, Buchloe:

Stellungnahme:

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

Bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 20-kV-Kabelleitungen A2TT, WS111, KD122 und WS101 unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem beiliegenden Kabellageplan entnommen werden.

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die angesprochenen Leitungen werden geprüft und entsprechend im Entwurf aufgenommen.

Stellungnahme:

Elektrifizierungskonzept (mit Trafostation)

Eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Baugebietes ist nur nach Errichtung einer neuen 20-kV-Transformatorstation gewährleistet. Den Standort der vorgesehenen Kompaktstation (Außenabmessungen: Länge / Breite / Höhe ca. 3,60 m / 1,50 m / 1,70 m) haben wir in den Planentwurf eingetragen. Der Platzbedarf für die Trafostation mit entsprechendem Umgriff beträgt etwa 25 m² und ist als Versorgungsfläche festzusetzen.

Die Einbindung der neuen Trafostation in unser Mittelspannungsnetz erfolgt über eine neue 20-kV-Kabelleitung (siehe rote Planeintragung). Die genaue Festlegung der Kabeltrasse ergibt sich erst im Rahmen der Projektierung. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Kabeltrassen und ist von einer Bepflanzung frei zu halten.

Die geplanten Neubauten werden wir über Erdkabel anschließen. Die genauen Trassen der Niederspannungskabel können erst festgelegt werden, wenn die endgültige Parzellierung der Grundstücke bekannt ist. Wir werden die geplanten Stromkreiskabel möglichst in öffentlichen Verkehrsflächen verlegen.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Memmingen Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Memmingen, Schweizer Ring 8 – 10, 87700 Memmingen
E-Mail: memmingen@lew-verteilnetz.de

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

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

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Anregung wird nachgekommen, Es wird eine Versorgungsfläche in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Stellungnahme vom 14.06.2023 zur Fassung vom 05.04.2023 der Schwaben Netz GmbH, Augsburg:

Stellungnahme:

Wir teilen Ihnen mit, dass wir gegen den Bebauungsplan keinen Einwand erheben.

Die Gasleitung, die im Plan noch mit dem Vermerk "wird verlegt" versehen ist, wurde letzte Woche verlegt. Die Bestandspläne werden derzeit aktualisiert und können in Bälde auf der Homepage der Schwaben netz gmbh unter folgender Adresse eingesehen werden: "<http://planauskunft.schwaben-netz.de/>"

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dass gegen den Bebauungsplan keine Einwände erhoben werden, wird zur Kenntnis genommen. Dass die Verlegung der Gasleitung bereits durchgeführt wurde, wird begrüßt.

Stellungnahme vom 29.06.2023 zur Fassung vom 05.04.2023 der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Unterföhring:

Stellungnahme:

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

[Zur Gigabitoffensive, den anstehenden Tiefbauarbeiten, Kosten und Ansprechpartner siehe Stellungnahme vom 14.01.2022 im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung]

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die Planung keine Einwände geltend macht, wird zur Kenntnis genommen.

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

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

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

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 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.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

3.2.1 Standort-Wahl:

Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen und stellt eine geeignete Flächenreserve dar. Eine entsprechende Eignungsprüfung hat bereits auf dieser Ebene stattgefunden. Darüber hinaus handelt es sich bei der vorliegenden Planung um die

Schaffung notwendiger Erweiterungsflächen für ein ortsansässiges Unternehmen, dessen Hauptsitz sich in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befindet. Deshalb und aufgrund der erforderlichen Flächengröße kommen keine anderen Standorte innerhalb der Gemeinde Wolfertschwenden in Frage.

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

3.2.2 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen:

Es wurden keine alternativen Pläne im Rahmen der städtebaulichen Entwurfs-Planung erarbeitet.

3.2.3 Planungs-Alternativen im Rahmen der Entwurfs-Planung:

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

Möglichkeiten der Festsetzung:

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

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Für das Planungsgebiet ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

- Im Gewerbegebiet erfahren öffentliche Tankstellen einen generellen Ausschluss. Entsprechende Betriebe sind im näheren Umfeld bereits vorhanden.
- 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.
- Weiterhin werden im Gewerbegebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). 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.

Möglichkeiten der Festsetzung:

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

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude aufgrund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Möglichkeiten der Festsetzung:

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

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.
- Die Festsetzung von Gesamt-Gebäudehöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar

und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.

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

Möglichkeiten der Festsetzung:

offene Bauweise, geschlossene Bauweise, abweichende Bauweise

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität für das betreffende Grundstück sowohl eine geschlossene Bebauung zu ermöglichen als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende, offene Bauweise.

Möglichkeiten der Festsetzung:

Immissionsschutzfestsetzungen

Gewählte Festsetzung mit Begründung der Auswahl:

Auf der Fl.-Nr. 144, Gem. Wolfertschwenden befindet sich 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 für Gewerbegebiete zulässige Geruchsstunden-Häufigkeit von 25 % wird im Osten des Plangebiets überschritten. 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.

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

Planer:

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