

# Gemeinde Wolfertschwenden    Bebauungsplan "Gewerbestraße II - Süd"

Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Entwurfsfassung vom 05.04.2023    Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten  
31.10.2023

## **1    Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

- 1.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.05.2023 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 05.04.2023 bis zum 30.06.2023 aufgefordert.
- 1.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:
- Autobahn GmbH - NL Südbayern (Stellungnahme ohne Anregung)
  - Staatliches Bauamt Kempten (Stellungnahme ohne Anregung)
  - Handwerkskammer Schwaben (Stellungnahme ohne Anregung)
  - Zweckverband Wasserversorgung Woringener Gruppe (Stellungnahme ohne Anregung)
  - Markt Ottobeuren (Stellungnahme ohne Anregung)
  - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (keine Stellungnahme)
  - Landratsamt Unterallgäu, Untere Bodenschutzbehörde (keine Stellungnahme)
  - Landratsamt Unterallgäu, Kreisheimatpfleger Herrn Hubert Stolp (keine Stellungnahme)
  - Amt für ländliche Entwicklung Schwaben (keine Stellungnahme)
  - Kreisbrandrat (keine Stellungnahme)
  - Kreisheimatpfleger (Bodendenkmäler) (keine Stellungnahme)
  - Kreisheimatpfleger (Baudenkmäler) (keine Stellungnahme)
  - Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen (keine Stellungnahme)
  - Bund Naturschutz in Bayern e.V. (keine Stellungnahme)
  - Bayerischer Bauernverband (keine Stellungnahme)
  - Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (keine Stellungnahme)
  - Gemeinde Böhen (keine Stellungnahme)
  - Gemeinde Lachen (keine Stellungnahme)
  - Gemeinde Woringen (keine Stellungnahme)
  - Markt Bad Grönenbach (keine Stellungnahme)

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

1.3.1	<b>Regierung von Schwaben</b> Stellungnahme vom 13.06.2023:	Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Einwände gegen das o. g. Vorhaben.	Abwägung/Beschluss: Dass aus landesplanerischer Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen, wird begrüßt. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.2	<b>Regionalverband Donau-Iller</b> Stellungnahme vom 15.06.2023:	Die Anregungen aus unserer Stellungnahme vom 12.01.2022 wurden übernommen, wofür wir danken. Regionalplanerische Belange stehen der o. g. Bauleitplanung nicht mehr entgegen.	Abwägung/Beschluss: Dass der Planung regionalplanerische Belange nicht mehr entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.3	<b>Eisenbahn-Bundesamt</b> Stellungnahme vom 27.06.2023:	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die 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.</p> <p>Bei Beachtung der nachfolgenden Anmerkungen bestehen keine Bedenken:</p> <p>1.) Grundsätzlich darf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs und des Schienenverkehrs nicht gefährdet werden. Eine Blendwirkung von Fassaden ist dauerhaft auszuschließen. Es sind geeignete Blendschutzmaßnahmen</p>	Abwägung/Beschluss: 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 angeschrieben, eine Stellungnahme liegt vor.

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

		<p>noch erschwert werden. Im Rahmen notwendiger baulicher Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.</p> <p>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.</p> <p>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, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.</p>	
1.3.4	<p><b>Landratsamt Unterallgäu, SG 34 Bauwesen, Bauplanung, Denkmalschutz, Bauleitplanung, Bauordnung, Raumordnung</b></p> <p>Stellungnahme vom 31.05.2023:</p>	<p>Mit unten stehender E-Mail haben wir 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bild/Lageplan: richtiger Bereich??</li> <li>- Fußzeile: Datum 2023!?!</li> </ul>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Bezüglich des Orientierungsbildes auf dem Deckblatt sowie des Datums in der Fußzeile sind tatsächlich redaktionelle Fehler unterlaufen. Diese werden korrigiert.</p>

<p>- 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 unzumutbar 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. Diese Besonderheiten werden dann regelmäßig durch die Festsetzung abweichender Bauweisen Rechnung getragen, etwa durch die Festsetzung "g zul" mit der erläuternden textlichen Festsetzung "geschlossene Bauweise ist zugelassen, d.h. es darf an die seitliche Grenze angebaut werden, muss aber nicht" (vgl. BVerwG NVwZ 1994, 292).)</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Bauweise ist so definiert, dass mit Grenzabstand gebaut werden soll und länger als 50 m möglich ist. Dies wird klarstellend im Entwurf aufgenommen.</p>
<p>- Zu 2.19: Was bedeutet "endgültiges Gelände"?</p>	<p>Abwägung/Beschluss: 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. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>- zu 2.26: "Gewerbegebiet an der A7": erst rechtsverbindlich seit 28.05.2010! siehe GIS</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Das entsprechende Datum wird geprüft und gegebenenfalls redaktionell korrigiert.</p>
<p>- zu 3.1: Empfehlung einer dinglichen Sicherung durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die empfohlene Vorgehensweise unter Ziffer 3.1 ist nur hinweislich enthalten und wird im endgültigen Entwurf des Bebauungsplanes entfernt. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen wird</p>

			rechtzeitig vor Fassung des Satzungsbeschlusses nachgewiesen.
		- zu 5.1: doppelt??	Abwägung/Beschluss: 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.
		zu 8.1.1: Überschrift fehlt Zusatz – Süd" + 8.1.1.5 + 8.3.3.1 + 10.2.2.7?	Abwägung/Beschluss: Der fehlende Zusatz "...-Süd" in der Bezeichnung des Bebauungsplanes wird an den genannten Stellen redaktionell ergänzt.
1.3.5	<b>Landratsamt Unterallgäu, SG 32 Naturschutz und Landschaftspflege</b> Stellungnahme vom 30.06.2023:	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.	Abwägung/Beschluss:  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.

		<p>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.</p>	
1.3.6	<p><b>Landratsamt Unterallgäu, SG 31 Immissionschutz, Abfallrecht, Bodenschutz</b></p> <p>Stellungnahme vom 19.06.2023:</p>	<p>Das für den Bebauungsplan "Gewerbestraße II" vorgesehene Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur - auf der Flurnummer 144, Gemarkung Wolfertschwenden - bereits baurechtlich genehmigten Hofstelle des Landwirts Herrn Franz Dodel. Dieser beabsichtigt in naher Zukunft eine Erweiterung seiner Hofstelle.</p> <p>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.</p> <p>Auf die Stellungnahme vom 13.01.2022 wird verwiesen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zur baurechtlich genehmigten landwirtschaftlichen Hofstelle und deren Geruchsemissionen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde ein Geruchsgutachten (iMA Richter &amp; 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.</p> <p>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.</p> <p>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 Geruchs-</p>

			<p>gutachten ein Immissionswert von 25 % zur Beurteilung vorgeschlagen. Unter Berücksichtigung dieses Immissionswerts wäre auch eine umfangreiche Erweiterung der landwirtschaftlichen Hofstelle aus immissionsschutzfachlicher Sicht grundsätzlich möglich.</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend ergänzt.</p>
		<p><i>Stellungnahme vom 13.01.2022:</i></p> <p><i>Das für den Bebauungsplan "Gewerbestraße II" vorgesehene Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur - auf der Flurnummer 144, Gemarkung Wolfertschwenden - bereits baurechtlich genehmigten Hofstelle des Landwirts Herrn Franz Dodel. Dieser beabsichtigt in naher Zukunft eine Erweiterung seiner Hofstelle.</i></p> <p><i>Diese Erweiterungsabsichten von Herrn Dodel sollten von der Gemeinde in den aktuellen Planungen mitberücksichtigt werden, da schädlich Umwelteinwirkungen durch Geruch am Plangebiet "Gewerbestraße II" im Falle einer Erweiterung der Hofstelle Dodel nicht ausgeschlossen werden können.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zur landwirtschaftlichen Hofstelle sowie zu potenziellen Gewerbelärmkonflikten werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinsichtlich der Geruchsmissionen der landwirtschaftlichen Hofstelle wird auf die obenstehende Abwägung verwiesen.</p> <p>Die geforderte Emissionskontingentierung wurde bereits durchgeführt und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.7	<b>Landratsamt Unterallgäu, SG 33 Wasserrecht und Gewässeraufsicht</b>	Zum Vorentwurf der im Betreff genannten Bauleitplanung der Gemeinde Wolfertschwenden nahmen wir bereits mit Schreiben vom 19.01.2022 Stellung.	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Dass die mit Schreiben vom 19.01.2022 vorgebrachten Anregungen und Bedenken in ausreichender Form in den Entwurf</p>

	Stellungnahme vom 02.06.2023:	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.	des Bebauungsplanes übernommen wurden, und nunmehr seitens des Sachgebietes 33 Wasserrecht und Gewässeraufsicht Einverständnis mit der Planung besteht, wird begrüßt.  Es erfolgt keine Planänderung.
1.3.8	<b>Landratsamt Unterallgäu, SG Z5 Tiefbauverwaltung, Kreisstraßenmanagement</b>  Stellungnahme vom 15.06.2023:	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/Beschluss:  Der Anregung wird entsprochen. Die empfohlenen Sichtdreiecke werden in die Planung aufgenommen.
1.3.9	<b>Landratsamt Unterallgäu, Verkehrswesen</b>  Stellungnahme vom 14.06.2023:	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/Beschluss:  Der Anregung wird entsprochen. Die erforderlichen Sichtdreiecke sowie die diesbezüglichen Festsetzungen werden in die Planung aufgenommen.
1.3.10	<b>Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde</b>	Eine frühzeitige Beteiligung der UNB bei der Ermittlung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen ist zu empfehlen. Bisher erfolgte keine Abstimmung mit der UNB Ost-	Abwägung/Beschluss:

	<p>Stellungnahme vom 23.06.2023:</p>	<p>allgäu über die Ausgleichsfläche auf der Flur Nr. 341/1 und 341/2 Gmkg. Burg.</p> <p>Eine detaillierte Prüfung der Aufwertungsmöglichkeiten und Abstimmung mit der Günzthal Stiftung konnte noch nicht erfolgen und daher kann noch keine abschließende Stellungnahme vorgenommen werden.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
1.3.11	<p><b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Mindelheim</b></p> <p>Stellungnahme vom 22.06.2023:</p>	<p>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 des landwirtschaftlichen Betriebes Dodel. Am o.g. Standort wird ein Milchviehbetrieb mit etwa 370 Milchkühen und ca. 230 Jungrindern + Kälber (insg. ca. 600 GV) errichtet.</p> <p>Zudem ist direkt an der Bahnlinie eine Fahrhilfanlage und im östlichen Bereich der geplanten Hofstelle eine Güllegrube geplant.</p> <p>Die Planung ist genehmigt und mit der Baumaßnahme wurde bereits begonnen. Nach Angaben des Herrn Dodel ist zudem bereits jetzt die Planung für eine weitere erhebliche Erweiterung der Viehhaltung am dortigen Standort in Auftrag gegeben (BlmSch-Antrag).</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Anmerkungen zur baurechtlich genehmigten landwirtschaftlichen Hofstelle und deren Geruchsemissionen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde ein Geruchsgutachten (iMA Richter &amp; 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.</p> <p>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</p>

		<p>im Ziel sollen am Standort etwa 1100 Milchkühe mit der anteiligen weiblichen Nachzucht gehalten werden.</p> <p>Bereits auf der Grundlage der genehmigten Planung und ganz besonders auch nach Umsetzung der vorgesehenen Erweiterung ist mit erheblichen Emissionen, die von der landwirtschaftlichen Hofstelle ausgesehen, zu rechnen.</p> <p>Gegen die hier vorliegende Planung bestehen daher aus hiesiger Sicht erhebliche Bedenken.</p> <p>Um den Bestand und die geplante Entwicklung des Betriebes Dodel an seinem Aussiedlungsstandort nicht zu gefährden kann einem Heranrücken eines Gewerbegebietes an die bestehende und entwicklungsfähige Hofstelle nur dann zugestimmt werden, wenn auch die geplante Entwicklung des Betriebes Dodel trotzdem möglich bleibt. Dabei sind nicht nur die Geräuschemissionen zu berücksichtigen.</p>	<p>bzw. mit keinen unzumutbaren Geruchsimmissionen zu rechnen.</p> <p>Gemäß Nr. 3.1 des Anhangs7 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.</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend ergänzt.</p> <p>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.</p> <p>Dass forstliche Belange nicht betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Bereich Forsten:</p> <p>Die vorliegende Planung berührt keine forstlichen Belange.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Dass forstliche Belange nicht betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.3.12	<p><b>Wasserwirtschaftsamt Kempten</b></p> <p>Stellungnahme vom 01.06.2023:</p>	<p>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.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

<p>1.3.13</p>	<p><b>DB Services Immobilien GmbH</b> Stellungnahme vom 27.06.2023:</p>	<p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG, DB Station&amp;Service AG und DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren.</p> <p>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.</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) hat an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt. Wir bitten, das Eisenbahn-bundesamt am Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Die Anschrift lautet: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Arnulfstraße 9-11, 80335 München.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
		<p>1. Immobilienrelevante Belange</p> <p>Es befinden sich keine Flächen der DB AG im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aus den eingereichten</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Unterlagen werden diesbezüglich geprüft. Etwaige bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG werden gegebenenfalls im Rahmen der Objektplanung/Bauausführung vollumfänglich berücksichtigt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>2. Infrastrukturelle Belange</p> <p>Hinweise DB Netz AG, Elektrifizierung Strecke 5400 Kempten – Neu-Ulm:</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass es geplant ist, die o. g. Strecke zu elektrifizieren.</p> <p>Hinweise DB Netz AG, Infrastrukturplanung und Segmentsteuerung:</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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</p>

<p>Die geplante Baumreihe an der Grundstücksgrenze in Richtung der Strecke 5400 Kempten-Neu-Ulm soll je- doch so weit wie möglich (jedoch mind. 7m) von der Bahnanlage entfernt gepflanzt werden, um späteren Be- einträchtigungen des Bahnverkehrs gerade im Hinblick auf die geplante Elektrifizierung vorzubeugen.</p>	<p>Hinblick auf die geplante Elektrifizierung können somit ausge- schlossen werden. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
<p>Hinweise DB Netz AG, Fachbereich Leit- und Siche- rungstechnik: Im Bereich der Baustelle von km 22,6 befinden sich Ka- bel für in Betrieb befindliche LST-Anlagen. Diese Kabel- anlage sollte zwischen Gleis und Parallelweg zwischen 4 und 6 m vom links vom Gleis liegen. Sollte der Weg bei der Bebauung tiefbautechnisch ge- nutzt werden, dann ist auf jeden Fall eine Kabeleinwei- sung notwendig. Vor Baubeginn ist eine Kabeleinweisung für alle Ge- werke (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.Bu- ero.PD.Augsburg@deutschebahn.com – Ansprechpart- ner ist Herr Josef Schimpfle 0821-5032 2541) rechtzei- tig zu vereinbaren. Die Lage von in Betrieb befindlichen Kabeln ist vor Bau- beginn eindeutig festzustellen. Die Kabel und die Kabel- steine sind zu sichern. Im Zweifelsfall ist die Lage mit- tels von Hand hergestellter Suchschlitze festzustellen. Diese Arbeiten sind über das Projekt abzuwickeln und können nicht von der örtlichen Instandhaltung übernom- men werden.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Rah- men der Bauausführung beachtet. Es erfolgt keine Planänderung.</p>

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 Signalsicht 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), Herrn Markus Barg, Bezirksleiter LST Kempfen/Leutkirch, Dipl.-Ing. (FH) Elektrotechnik. Sie erreichen Herrn Barg bei der DB Netz AG, Bahnhof 9, 88299 Leutkirch im Allgäu, Tel. +49 083152611-542, Fax 0692609-5016, Mobil: 0175 2670756 oder per Mail: markus.barg@deutschebahn.com.

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.

Abwägung/Beschluss:


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.

Es erfolgt keine Planänderung.

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 Erlaubniskarte 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, Herrn Robert Gabriel Lang, M.Eng., Bezirksleiter Fahrbahn (I.NA-S-N-AUG-IF). Sie erreichen Herrn Lang bei der DB Netz AG, Eicher Straße 35, 87435 Kempten, Tel. 0831 52 611 539, Fax 069 265 369 46, Mobil: 0151 274 05 682 oder per Mail: 

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, Herr Ranzinger, I.NF-S-D, Tel.: 015237409612, Mail: marius.ranzinger@deutschebahn.com, 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 (Stützbe- reich) 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 gewährleisten.

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 Streckenfern- meldekabel.

Auskunft der Vodafone GmbH:

Der angefragte Bereich enthält keine Kabel oder TK- Anlagen.

Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Ver- sorgungsunternehmen (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 Ka- beln wird ausdrücklich hingewiesen.

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Rege- lungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergan- genen oder noch ergehenden ergänzenden und abän- dernden Bestimmungen.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, wel- che 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.

		<p>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.</p> <p>Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den "Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften" unter der folgenden Adresse erhältlich:</p> <p>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: <a href="https://mediendienste.intranet.deutschebahn.com/DIBS/">https://mediendienste.intranet.deutschebahn.com/DIBS/</a></p> <p>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.</p> <p>Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit das Abwägungsergebnis zu übersenden.</p> <p>Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p>	
1.3.14	<b>Industrie- und Handelskammer</b>	Die IHK Schwaben begrüßt das Aufstellungsverfahren des o.g. Bebauungsplanes. Die vorzunehmenden Anpassungen ermöglichen die Ansiedlung und Entwicklung	Abwägung/Beschluss:

	Stellungnahme vom 30.06.2023:	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich daher aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken bei der Durchführung des Vorhabens.</p>	<p>Dass die IHK Schwaben die Planung positiv bewertet und keine Bedenken vorbringt, wird begrüßt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.15	<p><b>Abwasserzweckverband Memminger Land</b></p> <p>Stellungnahme vom 22.06.2023:</p>	<p>Die fachlichen Anregungen zur Schmutzwasserableitung in unserer Stellungnahme vom 13.01.2022 sind im Textteil unter Pkt 5.17 enthalten.</p> <p>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.</p> <p>Ein wichtiger Punkt zur Versickerung von Niederschlagswasser ist im Textteil unter Pkt 2.17 enthalten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Dass Anregungen des Abwasserzweckverbandes ausreichend in der Planung berücksichtigt wurde, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.16	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b></p> <p>Stellungnahme vom 27.06.2023:</p>	<p>Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p>Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:</p> <p>E-Mail: <a href="mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de">Planauskunft.Sued@telekom.de</a></p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>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.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>

		<p>Fax: +49 391 580213737  Telefon: +49 251 788777701</p> <p>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>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:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH  Technik Niederlassung Süd, PTI 23  Gablinger Straße 2  D-86368 Gersthofen</p> <p>Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparten Terminen zu verwenden.</p>	
1.3.17	<p><b>LEW Lechwerke AG</b>  Stellungnahme vom 29.06.2023:</p>	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.</p> <p>Bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen</p> <p>Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 20-kV-Kabelleitungen A2TT, 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.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:  Die angesprochenen Leitungen werden geprüft und entsprechend im Entwurf aufgenommen.</p>

<p>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 Kabelmerkblasses "Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel".</p>	
<p>Elektrifizierungskonzept (mit Trafostation)</p> <p>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 m<sup>2</sup> und ist als Versorgungsfläche festzusetzen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Allgemeiner Hinweis</p> <p>Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Anregung wird nachgekommen, Es wird eine Versorgungsfläche in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>

		<p>Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Memmingen Kontakt aufzunehmen.</p> <p>Betriebsstelle Memmingen Schweizer Ring 8 - 10 87700 Memmingen</p> <p>Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Hubert Schlee Tel. 08331/851-210 E-Mail: memmingen@lew-verteilnetz.de</p> <p>Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <a href="https://geoportal.lvn.de/apak/">https://geoportal.lvn.de/apak/</a> abgerufen werden.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.</p>	
1.3.18	<b>Schwaben Netz GmbH</b> Stellungnahme vom 14.06.2023:	<p>in Beantwortung Ihres oben genannten Schreibens teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den Bebauungsplan keinen Einwand erheben.</p> <p>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/"</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Dass gegen den Bebauungsplan keine Einwände erhoben werden, wird zur Kenntnis genommen. Dass die Verlegung der Gasleitung bereits durchgeführt wurde, wird begrüßt.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
1.3.19	<b>Vodafone GmbH</b> Stellungnahme vom 29.06.2023:	<p>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 Telekommunikationsanla-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die Planung keine Einwände geltend macht, wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>gen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an <a href="mailto:greenfield.gewerbe@vodafone.com">greenfield.gewerbe@vodafone.com</a> 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).</p> <p>In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.</p> <p>Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.</p>	<p>Eine Mitteilung von möglichen Kosten und Ansprechpartnern erfolgt zu gegebener Zeit im Vorfeld der Baugenehmigung/Bauausführung.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
--	---	---



## 2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 01.06.2023 bis 03.07.2023 mit der Entwurfsfassung vom 05.04.2023 statt.
- 2.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren Beteiligungen der Öffentlichkeit kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

2.2.1	<p><b>Bürger</b></p> <p>Stellungnahme vom 04.01.2022:</p>	<p>Wir bitten um Berücksichtigung unseres geplanten Bauvorhabens "Neubau eines Kälberstalles, Jungviehstalles, Milchviehstalles mit Laufhof, Melkkarussell und Mitarbeiterwohnungen, einer Lager-/Maschinenhalle und einer Güllegrube mit Dunglege" und deren künftige Erweiterung.</p> <p>Wie bereits vor der Antragstellung des aktuellen Bauvorhabens in einem persönlichen Gespräch mitgeteilt, möchten wir den Standort an der Kellerstraße künftig erweitern und uns für die Zukunft als wirtschaftlichen Standort sichern. Hierzu werden wir, wie besprochen einen BlmSchG-Antrag stellen.</p> <p>Deshalb bitten wir Sie, unseren Standort mit den immissionsschutzrechtlichen Belangen bei dem Bebauungsplan An der A7/Gewerbestraße II zu berücksichtigen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Der Bitte zu einer Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Hofstelle wurde nachgekommen.</p> <p>Es wurde ein Geruchsgutachten (iMA Richter &amp; 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
-------	---	---	--

			<p>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</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend ergänzt.</p>
--	--	--	---

### **3 Beschlüsse zum Verfahren**

- 3.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Wolfertschwenden macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zur Fassung vom 05.04.2023 zu eigen.
- 3.2 Für die in der Gemeinderatssitzung beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die vom Gemeinderat vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Der Gemeinderat billigt diese Entwurfsfassung vom 02.11.2023. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Entwurf zum Bebauungsplan "Gewerbestraße II – Süd" in der Fassung vom 02.11.2023 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Da die Grundzüge der Planung von den Änderungen und Ergänzungen nicht berührt sind, wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB bestimmt, dass die Einholung der Stellungnahmen bezüglich der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die von den Änderungen oder Ergänzungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird. Die Dauer der Beteiligungen wird gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf eine angemessene Frist von 2 Wochen verkürzt.

Hinweis: Gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB ist in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Wolfertschwenden, den 02.11.2023

### **4 Anlagen**

- 4.1 Merkblatt und Lageplan zur Stellungnahme der LEW Lechwerke AG vom 29.06.2023: