Gemeinde Wiedergeltingen

Landkreis Unterallgäu

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord-Ost V

Gesamtunterlagen

Vorentwurf

Stand: 21.06.2022

Planverfasser:

DAURER + HASSE

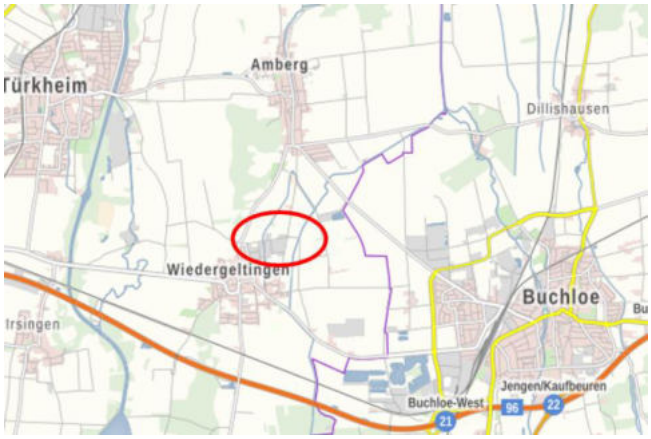
Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59
www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

Lageplan unmaßstäblich



2. Änderung FNP

Geltungsbereich unmaßstäblich
rote Umrandung: Geltungsbereich

Geltungsbereich unmaßstäblich

rote Umrandung: Geltungsbereich „1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord-Ost V“
schwarze Umrandung: Geltungsbereich rechtsgültiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost V“

PROJEKTNR: 22-014

Bebauungsplan
"1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord-Ost V"

Landkreis Unterallgäu
Gemeinde Wiedergeltingen
Mindelheimer Straße 21
86879 Wiedergeltingen

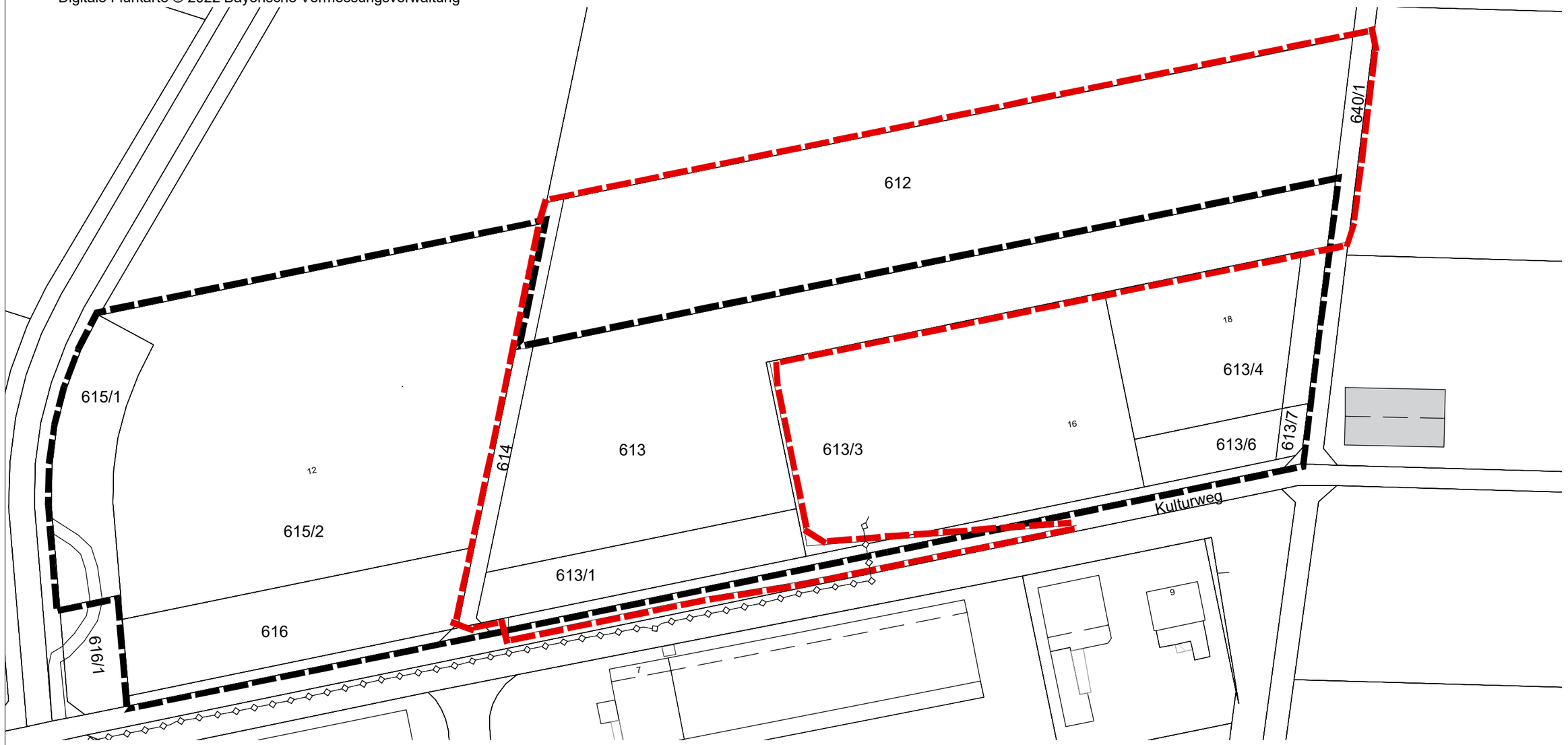
DAURER + HASSE
Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Fon 08241 - 800 64 0
info@daurerhasse.de
www.daurerhasse.de

PLANINHALT
Lagepläne

Fassung vom 21.06.2022

Bearbeiter: wd/hn

Digitale Flurkarte © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung



PROJEKTNR: 22-014

Bebauungsplan

"1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord-Ost V"

Landkreis Unterallgäu

Gemeinde Wiedergeltingen
Mindelheimer Straße 21
86879 Wiedergeltingen

N

DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Fon 08241 - 800 64 0
info@daurerhasse.de

www.daurerhasse.de

PLANINHALT

Geltungsbereich

MAßSTAB

1:1.000

Fassung vom 21.06.2022

Bearbeiter: wd/hn

Digitale Flurkarte © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung

GE 1	oa
0,8	(1,8)
TH 10,5	FH 12,5

bei Flachdach: FH = TH = 10,5 m

Tags L_{EK} = 60 dB(A)
Nachts L_{EK} = 45 dB(A)

GE 3a	oa
0,75	(1,2)
TH 8,5	FH 10,0

bei Flachdach: FH = TH = 10,0 m

Tags L_{EK} = 65 dB(A)
Nachts L_{EK} = 50 dB(A)

GE 3	oa
0,75	(1,2)
TH 8,5	FH 10,0

bei Flachdach: FH = TH = 10,0 m

Tags L_{EK} = 65 dB(A)
Nachts L_{EK} = 50 dB(A)

GE 2a	oa
0,8	(1,4)
TH 8,5	FH 10,0

bei Flachdach: FH = TH = 10,0 m

Tags L_{EK} = 62 dB(A)
Nachts L_{EK} = 47 dB(A)

GE 2	oa
0,8	(1,6)
TH 8,5	FH 10

bei Flachdach: FH = TH = 10,0 m

Tags L_{EK} = 60 dB(A)
Nachts L_{EK} = 45 dB(A)

GE 1 · GE 2 · GE 2a · GE 3 · GE 3a

Planstraße A · Kulturweg

615 · 615/1 · 615/2 · 616 · 616/1 · 616/3 · 614 · 620/1 · 613/1 · 613/2 · 613/3 · 613/4 · 613/5 · 613/6 · 612 · 640/1 · 618 · 618/1 · 618/3 · 618/17

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,80 — Grundflächenzahl

(1,2) — Geschossflächenzahl

GH — maximal zulässige Gesamthöhe

TH — maximal zulässige Wandhöhe

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

ÜBERBAUBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

oa — offene Bauweise, abweichend im Bezug auf die Gebäudelänge (Gebäude > 50 m Länge zulässig)

Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Ortsrandeingrünung auf öffentlichen (bei 6m Breite) und privaten (bei 6m Breite) Grundstücksflächen

Bestandsbaum

festgesetzter Baumstandort; Einzelgehölze 1. / 2. Wuchsordnung

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; gebietsintern, Planung

Grünfläche privat

Grünfläche öffentlich

Sickerstreifen: Streifen mit Entwässerungsfunktion in öffentlichem Eigentum

Wasserfläche (Kleiner Hungerbach)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Erschließungsstraße mit Straßenbegrenzungslinie

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung (Fläche neu 1,5 ha)

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Grenze Geltungsbereich Bebauungsplan "Nord-Ost V" (Gesamtfläche 2,3 ha)

624 — Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

bestehende Gebäudekörper gemäß digitaler Flurkarte, Stand: März 2022

Versorgungsleitungen unterirdisch

Verkehrsfläche (Bachweg)

Sichtdreieck

PROJEKTNR: 22-014

Bebauungsplan

"1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord-Ost V"

Landkreis Unterallgäu

Gemeinde Wiedergeltingen
Mindelheimer Straße 21
86879 Wiedergeltingen

DAURER + HASSE
Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Fon 08241 - 800 64 0
info@daurerhasse.de
www.daurerhasse.de

PLANINHALT

Vorentwurf

Fassung vom 21.06.2022

MAßSTAB 1:1.000

Bearbeiter: wd/hn

S A T Z U N G
(Festsetzungen durch Text)

Die Gemeinde Wiedergeltingen erlässt – aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.
August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl.
S. 286) geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist– **den Bebauungsplan "1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord-Ost V"** als Satzung.

§ 1
Inhalt des Bebauungsplanes

1.1 Beigefügte zeichnerische Darstellung mit Festsetzung durch Planzeichen (innerhalb des mit roten Balken markierten Geltungsbereiches) in Verbindung mit nachfolgenden textlichen Festsetzungen und der anschließenden Begründung, jeweils in der Fassung vom xx.yy.2022, bildet den Bebauungsplan als Satzung.

1.2 Der räumliche Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 612, 613, 613/1, 614 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 580 (Kulturweg), 613/2 (Sickerstreifen) und 640/1 (Teilfläche Wirtschaftsweg) jeweils der Gemarkung Wiedergeltingen.

§ 2
Art der baulichen Nutzung

2.1 Gewerbegebiet (GE) i. S. d. § 8 BauNVO.

2.2 Bauliche Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO bzw. "Tankstellen" und "Anlagen für sportliche Zwecke" sowie die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nrn. 2 bis 3 BauNVO sind nicht zulässig bzw. kein Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

§ 3
Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ), Geschoßflächenzahlen (GFZ) sowie die First- und Traufhöhen (FH bzw. TH) bestimmt.

3.2 Die festgesetzten Höhen werden durch die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und die Oberkante der Dachhaut am First (Firsthöhe) bzw. bei der Trauf- / Wandhöhe durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt.

3.2.1 Bei Flachdächern mit Attika entspricht die Firsthöhe (bei Flachdach FH = TH) der Oberkante der Attika. Bei einem Pultdach entspricht die angegebene Firsthöhe der oberen / höheren Wandseite, die Traufhöhe entspricht der niederen (wassersammelnden) Wandseite.

3.2.2 Für untergeordnete (Anlagen) Bauteile bzw. Nebengebäude wie z.B. Siloanlagen, Umhausungen von Anlagenbestandteilen wie Filteranlagen u. ä. können - sofern aus betriebsorganisatorischen oder technischen Gründen erforderlich - Ausnahmen von den festgesetzten Höhen zugelassen werden, wenn das gesamtplanerische Konzept bzw. das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

3.2.3 Technisch erforderliche Dachaufbauten wie Kamine, Lüfter u. ä. sind von den vorgenannten Höhenfestsetzungen ausgenommen, sofern diese das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören.

§ 4
Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Höhenlage

4.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO). Abweichend davon sind auch Baukörper mit einer Länge von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4.2 Die überbaubare Fläche für sämtliche Gebäude(teile) und Nebengebäude wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

4.3 Höhenlage der baulichen Anlagen:

4.3.1 Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe aller Gebäude darf jeweils maximal 0,50 m über den zugeordneten Erschließungsstraßen Kulturweg, Planstraße A und Weg Fl.-Nr. 640/1 liegen (Bezugshöhe: Oberkante Mitte angrenzende Fahrbahn). Mess- bzw. Fixpunkte stellen dabei die Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenmauer und die senkrecht dazu gelegene Oberkante der Fahrbahnmitte der zugeordneten Erschließungsstraße dar.

4.3.2 Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind das bestehende Gelände und die geplante Geländeprofilierung darzustellen.

4.4. Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig. Davon ausgenommen ist die unter § 12.1 festgesetzte Geländeanhebung. Der Anschluss an das jeweilige Nachbargrundstück oder öffentliche Flächen ist ohne Absätze bzw. Stützmauern herzustellen.

4.5 Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Betriebseinheit wird auf max. 1 Wohneinheit je angefangene 3.000 m² Grundstücksgröße beschränkt. Bei Grundstücken über 3.000 m² wären jedoch maximal 2 Wohneinheiten pro Betriebseinheit zulässig.

§ 5
Garagen und Stellplätze sowie Erschließungs- / Zufahrtsflächen und deren Entwässerung

5.1 Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Verkehrs- / Erschließungsflächen und Stellplätze ohne Überdachung dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

5.2 Für die ordnungsgemäße Entwässerung und Versickerung des auf Stellflächen anfallenden Niederschlagswassers hat jeder Bauwerber / spätere Grundstückseigentümer selbst Sorge zu tragen. Die entsprechenden technischen Vorschriften sind einzuhalten.

5.3 Der Anteil an versiegelten Erschließungs- / Zufahrtsflächen (z.B. intensiv genutzte Hofraum- und Lagerflächen sowie Zufahrtsbereiche u. ä.) ist auf das jeweils funktional notwendige Ausmaß bzw. auf das aus betriebsorganisatorischen Gründen unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

5.4 Die Entwässerung privater Hof-, Lager und Verkehrsflächen in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) ist unzulässig. Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine geeignete Sickeranlage einzubauen.

§ 6
Gestaltung der Gebäude / sonst. bauliche Anlagen / Werbeanlagen

6.1 Als Dacheindeckung sind reflektierende, leuchtende und grellfarbige Materialien unzulässig (Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt). Die Dacheindeckung ist in einheitlichen, gleichartigen Materialien und möglichst in dunklen, bevorzugt roten, grauen oder braunen Farbtönen auszuführen.

6.2 Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente (Glas als Material bleibt davon unberührt), Baustoffe oder Anstriche in grellen, unnatürlich wirkenden Farben oder eine stark kontrastierende Farbgebung und glänzenden Oberflächen unzulässig.

6.3 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (im Sinne Art. 8 BayBO). Auffallende Leuchtfarben oder sonstige auffallende selbstleuchtende bzw. beleuchtete Anlagen sowie bewegliche Lichtwerbung sind unzulässig.

6.3.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind auf die Fassadengestaltung abzustimmen und nur an den Außenwänden, nicht im Dachbereich / auf der Dachfläche zulässig. Die Größe darf insgesamt 10 % der jeweiligen Fassadenflächen und maximal 20 m² je Gebäudeseite nicht überschreiten.

6.3.2 Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baufenster sowie nur bis zu einer Höhe von 4,50 m über der nächstgelegenen Fahrbahn-Oberkante und bis zu einer Breite von 2,50 m zulässig.

Je angefangene 2.000 m² ist max. eine freistehende Werbeanlage zulässig.
Im Ausnahmefall sind freistehende Werbeanlagen auch im Bereich außerhalb der Baugrenzen zulässig sofern diese das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören.

6.4 Die Beleuchtung der Betriebsgelände und insbesondere von Gebäuden ist aufgrund der Ortsrandlage auf das Notwendigste zu reduzieren.

6.5 Sämtliche der Versorgung des Gebietes dienende Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

§ 7
Sichtdreiecke und Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsflächen

7.1 Das in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Sichtdreieck ist von baulichen und nichtbaulichen Anlagen bzw. Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante bis 3,50 m Höhe freizuhalten.

7.2 Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsflächen ist freizuhalten.

§ 8
Grünordnung

8.1 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß Art. 4 BayNatSchG. Er erlangt zusammen mit dem bzw. durch die Integration in den Bebauungsplan Rechtsgültigkeit.

8.2 Zur Baugebietsdurchgrünung und strukturellen Anreicherung sind pro 1.500 m² privater Grundstücksfläche mindestens zwei einheimische Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

8.3 Bei Baumpflanzungen an Standorten mit begrenztem Durchwurzelungsbereich muss die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mind. 6 m² betragen. Die Mindestbreite der Pflanzfläche bzw. der Baumscheibe hat 2,0 m zu betragen. Der durchwurzelbare Raum hat mind. 12 m³ zu betragen und hat eine Tiefe von mind. 0,80 m aufzuweisen. Die DIN 18916 ist entsprechend zu beachten.

8.4 Auf der öffentlichen Grünfläche mit Pflanzbindung (ca. 6 m tief) entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist zur Baugebiets- / Anlageneingrünung eine geschlossene 2-reihige, artenreiche Heckenstruktur (mit hohem bzw. mind. 2/3 Flächenanteil an mittel- bis hochwüchsigen Sträuchern) mit eingestreuten Strukturbildnern aus Gehölzen der 1. und 2. Wuchsordnung zu entwickeln.

8.4.1 Für die Grünflächen mit Pflanzbindung zur Baugebietseingrünung sind ausschließlich standortgerechte Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden. Gast- und Ziergehölze sind nicht zulässig. Bezüglich einer Auswahl an zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen wird auf die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verwiesen.

8.4.2 Als flächiges Pflanzraster für die Strauchpflanzungen wird ein Pflanzraster mit einem Abstand von 2,0 x 2,0 m, versetzt auf Lücke festgesetzt. Die Sträucher sind dabei in Gruppen von je 3-5 Pflanzen auszubringen.

8.4.3 Gegenüber den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Mindestpflanzabstand von 2,0 m einzuhalten (gemessen an der Stammmitte / Mitte Strauch).

8.5 Der straßenbegleitende Sickerstreifen mit durchschnittlich 2,3 m Breite dient als Sicker- oder Abflussrückhaltestreifen für die Straßenentwässerung und ist dauerhaft von Gehölzbepflanzung frei zu halten.

8.6 Die festgesetzte Maßnahme zur Baugebietseingrünung entlang der Nord- und Ostgrenze des Plangebietes hat durch die Gemeinde Wiedergeltingen zeitnah, jedoch spätestens innerhalb von 2 Jahren nach Erteilung der 1. Baugenehmigung im Bereich des Plangebietes zu erfolgen.

8.7 Die entsprechenden Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung auf dem jeweiligen Privatgrund sind innerhalb von 2 Jahren nach "funktionaler" Fertigstellung des 1. Hauptgebäudes auszuführen (allein bezogen auf den Zeitpunkt des Gebäude-Bezuges bzw. die Aufnahme der Produktion).

8.8 Sämtliche Gehölzpflanzungen sind durch den / die Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Herstellung bzw. Pflege der Pflanzflächen ist gem. DIN 18916 "Pflanzen und Pflanzarbeiten" und DIN 18919 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen" durchzuführen. Bei Pflanzenausfall ist artengleich nachzupflanzen.

8.9 Im Baugenehmigungsverfahren ist auf der Grundlage des Grünordnungsplanes für die Pflanzmaßnahmen ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

§ 9
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9.1 Zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein Kompensationsflächenbedarf von 6.184 m² erforderlich bzw. wird entsprechend festgesetzt. (gemäß §§ 1, 1a und 9 BauGB i.V.m. §§ 13 - 15 BNatSchG sowie dem Art. 8 des BayNatSchG).

Der zusätzliche Kompensationsbedarf durch Verlegung einer Teilfläche der Ausgleichsfläche 615/1 (festgesetzt durch Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost V“) - außerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches - mit einer Flächengröße von 655 m² ergibt eine Gesamtsumme von 6.839 m² Kompensationsflächenbedarf.

Auf die Abhandlung der Eingriffsregelung im Umweltbericht wird verwiesen.

9.2 Darüber hinaus ist für die bereits im offiziellen Ökoflächenkataster verbuchten und hiermit überplanten Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches für insgesamt 1.987 m² Ersatz zu leisten.

9.3 Der Kompensationsflächenbedarf von insgesamt 6.839 m² wird außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches erbracht bzw. festgesetzt.
Dieser wird den folgenden Grundstücken innerhalb der Gmkg. Wiedergeltingen zugeordnet:
Fl.-Nr. 932 (TF): 4.303 m²
Fl.-Nrn. 172 und 173, jeweils (TF): 2.536 m²
Die entsprechend festgesetzten Flächenbereiche sind den Anlagen ("Festsetzungen durch Text - Anlage 1, Gebietsexterne Ausgleichsfläche auf Teilfläche Fl.-Nr. 932 (Gemarkung Wiedergeltingen), Festsetzungen durch Text - Anlage 2, Gebietsexterne Ausgleichsfläche auf Fl.-Nrn. 172 und 173 (Gemarkung Wiedergeltingen) zu den Festsetzungen durch Text, welche Bestandteil dieser Satzung sind, zu entnehmen.

9.4 Die Herstellung der zugeordneten gebietsexternen Kompensationsflächen hat innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfolgen.

§ 10
Einfriedungen

10.1 Als Einfriedung sind nur Zäune bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig (Bezugspunkt entlang von Verkehrsflächen ist die Oberkante der jeweils unmittelbar angrenzenden Fahrbahn; entlang der restlichen Flächen die gemittelte vorhandene Geländeoberkante im direkten Umfeld). Stacheldraht i.V.m. der Einfriedung oder als Einfriedung selbst, Mauern und sonstige geschlossene Einfriedungen (z. B. Gabionen, schotterbefüllten Gabionenzäune) sind unzulässig.

10.2 Als Bodenfreiheit der Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante vorzusehen. Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen und in ihrer Gesamtgestaltung mit diesen abzustimmen. Grelle und bunte Anstriche der Einfriedungen sind nicht zulässig.

10.3 Ausschließlich entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind innerhalb des Baugebietes Sockel bis zu einer Höhe von 10 cm zulässig. In Abständen von höchstens 15 m sind dabei im Bodenbereich mindestens 30 cm große

Lücken mit Bodenabstand von 10-15 cm vorzusehen (Durchschlupfmöglichkeiten für Kleinsäugetiere und Kriechtiere).

10.4 Die Anlage von Einfriedungen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur jeweils angrenzenden Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 0,5 m betragen. Der Pflanzabstand von Hecken zu öffentlichen Grundstücksflächen muss mindestens 1,0 m (gemessen an der Stammmitte / Mitte Strauch) betragen.

§ 11
Immissionsschutz

11.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) auf den Teilflächen (abzgl. Grünflächen u. öffentlichen Verkehrsflächen), deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Schallemissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	*Kontingentfläche m²*	$L_{EK,tagsüber}$ *dB(A)*	$L_{EK,nachts}$ *dB(A)*
Teilfläche TF1	≈ 8.452	60	45
Teilfläche TF2	≈ 5.829	60	45
Teilfläche TF3	≈ 4.132	62	47
Teilfläche TF4	≈ 1.254	65	50
Teilfläche TF5	≈ 5.952	65	50

11.2 Die Prüfung der Einhaltung der genannten Schallemissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Die hierfür maßgeblichen Immissionsorte sind der schalltechnischen Untersuchung (22059_bpl_gew_gu01_v1) der hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik vom 25.07.2022 zu entnehmen.

11.3 Die Umgriffe der Teilflächen sind dem Planteil des Bebauungsplanes oder dem Lageplan 02 der Anlage zur schalltechnischen Untersuchung (22059_bpl_gew_gu01_v1) der hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik vom 25.07.2022 zu entnehmen.

11.4 Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den gebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

11.5 Inhaber bzw. Eigentümer von Betriebsleiter- oder sonstigen Wohnungen im Gewerbegebiet haben mit dem Bauantrag nachzuweisen, dass die Anforderungen der TA Lärm für Wohnnutzungen im Gewerbegebiet zum Zeitpunkt des Bauantrags eingehalten sind. Hierbei sind alle relevanten vorhandenen und absehbaren Schalleinwirkungen zu berücksichtigen und nach Maßgabe der TA Lärm zu beurteilen. Büro- und Sozialräume und dergleichen sind so auszuführen, dass durch den von außen einfallenden Schall innen ein Mittelungspegel von 40 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird (VDI 2719).

§ 12
Niederschlagswasserbeseitigung

12.1 Das Bebauungsplangebiet ist flächenhaft (wie in den angrenzenden Gewerbegebieten aufgrund der Untergrundsituation bzw. dem Grundwasserflurabstand) bis maximal ca. 1 m anzuheben bzw. aufzufüllen.
Die Geländeauffüllungen der einzelnen Baugrundstücke dürfen nur bis zu einem maximalen Anteil von 40 % pro Grundstück mit Recycling-Baustoffen (RW 1-Material) erfolgen. Frei werdende "Kontingente" durch die z. B. alleinige Verwendung von Z 0-Material auf einzelnen Grundstücken können mit anderen Grundstücken verrechnet werden. Eine Verwendung von Recycling-Baustoffen ist nur unter versiegelten Flächen zulässig.

12.2 Im Plangebiet ist das gesamte innerhalb der Baugebiete von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten, etc.) anfallende unverschmutzte Niederschlags- / Oberflächenwasser über geeignete Sickeranlagen bzw. Sickermulden auf den (Privat)Grundstücken vor Ort (dezentral) zu versickern. Dies hat möglichst flächig über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Zur dauerhaften Gewährleistung der Sickerfähigkeit sind ausreichend dimensionierte Sedimentations- bzw. Absetzbecken vorzusehen.
In gleicher Weise ist (wird) ebenfalls das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlags- / Oberflächenwasser, über Sickerstreifen im Bereich des parallel zum Kulturweg verlaufenden, zu begrünenden (öffentlichen) Streifens mit Entwässerungsfunktion, zu behandeln. Die Zufahrtsbereiche sind in diesem Bereich auf das funktional notwendige Mindestmaß zu beschränken und haben ihre Entwässerungsfunktion und Sickerfähigkeit dauerhaft zu erfüllen *(siehe Ziffer 11 der Hinweise durch Text)*.

§ 13
Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise durch Text

1. Freiflächengestaltungsplan

   Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung sind vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Dieser hat mindestens folgende Inhalte aufzuweisen:
   - Lage / Höhenlage der Gebäude, Nebenanlagen, Erschließungs- und / oder ggf. Lagerflächen sowie die Höhenlage der angrenzenden Grundstücke, bezogen auf NN
   - Abgrabungen und Aufschüttungen
   - Fahr-, (Geh-), Lager-, Stellplatz- und Bebauungsbereiche sind darzustellen und mit Gestaltungshinweisen wie Materialverwendung zu versehen
   - Feuerwehr- und sonstige Zufahrten sind bei Bedarf einzutragen
   - Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind mit Art, Qualität und Pflanzstandort anzugeben
   - Einfriedungsverläufe und -arten sind im Plan darzustellen
   - Oberflächenentwässerungen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen
   - Für Flachdächer wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen

2. Immissionen / Immissionsschutz

   Gewerbelärm

   Die schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh, Ing.-büro für Bauphysik (22059_bpl_gew_gu01_v1) vom 25.07.2022 ist in ihrer Gesamtheit als Bestandteil des Bebauungsplanes gültig und anzuwenden.

   DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München[1] archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren steht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München[2] und Technischen Universität München[3,] in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm, zur Verfügung.

   Landwirtschaftliche Immissionen

   Die von der Landwirtschaft aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten wie früh morgens oder spätabends auftreten) einschließlich Viehbetrieb / landwirtschaftlichem Verkehr sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.
   Einwirkungen durch die Nutzung der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke, insbesondere die damit verbundenen Immissionen wie Geräusche, Gerüche (z. B. Pferdehaltung, Fahrsilos, Güllegruben) wie sie im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Grundstücke anfallen sowie die von läutenden Kirchenglocken ausgehenden Immissionen müssen hingenommen werden.

3. Denkmalschutz

   Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten genießen Schutzstatus nach Art. 7 DSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs.1 DSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Diese sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

4. Brandschutz

   Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen mindestens eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um:

---

1 Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München
2 Hochschule München - Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München
3 Technische Universität München, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

- Löschwasser-Bereitstellung durch die öffentl. Trinkwasserversorgung nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405. Demnach ist eine Bereitstellung von mindestens 1.600 l/min Löschwasser, 96 m³/h über zwei Stunden erforderlich.
- Berücksichtigung entsprechend erforderlicher Gestaltung der Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (gem. DIN 14090) und deren entsprechende Kennzeichnung. Ebenfalls sind die Anforderungen nach Art. 5 BayBO (Zugänge und Zufahrten auf Grundstücken) einzuhalten.
- Einhaltung des Hydrantenabstandes nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.
- Evtl. / ggf. Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen

Weiterhin 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.

5. Bodenschutz / Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen

Das Gelände soll, ausgenommen der unter § 12.1 festgesetzten Geländeanhebung um einen Meter, weitest möglich in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben. Veränderungen der Geländeoberfläche bzw. Abgrabungen und Aufschüttungen sind in Zusammenhang mit Baumaßnahmen lediglich in unabweisbar erforderlichem Maße zulässig (siehe hierzu auch unter Ziffer 6. Abschnitt “Vorsorgender Bodenschutz“).

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

6. Bodenbeschaffenheit / Grundwasserschutz / Niederschlagswasserbewirtschaftung

Von einer Bebaubarkeit des Plangebietes kann grundsätzlich ausgegangen werden. Allerdings ist im PG gemäß dem vorliegenden geologischen bzw. hydrogeologischen Gutachten "Baugrundgeologisches Gutachten und Gutachten zu Möglichkeit für Niederschlagsversickerung" des Geotechnischen Büros Geoplan, Bad Wörishofen (Stand: 17.07.2003), mit mittleren Grundwasserstände unter GOK zwischen 0,6 m im westlichen Bereich und 1,2 m im östlichen Bereich zu rechnen. Die mittleren Grundwasserhochstände können dabei bis zu 0,4 m höher und damit bereichsweise sehr nahe an der natürlichen GOK liegen, weshalb gemäß des vorgenannten Gutachtens - dessen Ergebnisse aufgrund der räumlichen Nähe und der insgesamt als gleichwertig zu bewertenden Grundwasser- bzw. Untergrundsituation auch auf den Geltungsbereich der gegenständlichen „1. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes Nord-Ost V" übertragen werden - das gesamte zur Überbauung vorgesehene Gelände des PG für eine funktionierende Niederschlagswasserbeseitigung flächenhaft um bis zu 1,0 m angehoben bzw. aufgefüllt wird / werden muss.

Für die vorgesehene dezentrale flächenhafte Einleitung (Versickerung) des anfallenden Niederschlagwassers in das Grundwasser bedarf es aufgrund der geplanten Geländeauffüllungen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 BayWG. Hierfür sind Antragsunterlagen entsprechend der WPBV beim Landratsamt Unterallgäu einzureichen.

Aufgrund der dargestellten Grundwasser- bzw. Untergrundsituation wird den Bauherren weiterhin empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere auch hinsichtlich des Grundwassers und der Niederschlagswasserbehandlung / -beseitigung vorzunehmen sowie entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. So sind z.B. Keller bzw. Bauwerksabdichtungen zwingend mit einer grundwasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden, grundwasserdichte Anschlüsse evtl. Lichtschächte an den Kellerkorpus vorzusehen, gegen Hochwasser ungesicherte Kellerfenster und Türen nicht unterhalb des Straßenniveaus bzw. OK Fahrbahndecke anzuordnen etc.).

Kellerräume / Unterkellerungen sind weiterhin bzgl. ihrer Dimensionierung wegen des potentiellen Rückstaus des Grundwasserstroms (Eindringen von Baukörpern in das Grundwasser, mit sich negativ auswirkendem Strömungswiderstand im Grundwasserabfluss) auf das unbedingt erforderliche Minimum zu beschränken.

Grundsätzlich ist auch auf die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) hinzuweisen.

Bei einer möglichen Grundwasserhaltung während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Unterallgäu zu beantragen. Dabei darf evtl. gepumptes Grundwasser nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Das gepumpte Grundwasser ist möglichst oberflächig zu versickern oder sofern dies nachweislich nicht oder nur unter unverhältnismäßig erschwerten Bedingungen möglich ist abzuleiten. Dabei darf grundsätzlich i.V.m. der Wasserhaltung von ggf. während der Bauphase zutage tretendem Grundwasser keine

direkte Einleitung in den Kleinen Hungerbach erfolgen. Jede andere Vorgehensweise wird als Ordnungswidrigkeit (OWiG) nach der Entwässerungssatzung verfolgt.

Vorsorgender Bodenschutz: Um bei den großflächigen Geländemodellierungsarbeiten (die gesamte überbaubare Fläche des PG ist um bis zu 1,0 m anzuheben) die Einwirkungen auf Bodenfunktionen so gering wie möglich zu halten, ist auf folgende Maßnahmen zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen und zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit hinzuweisen: Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme der gültigen Regelwerke und Normen (u. a. DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus", DIN 18300 "Erdarbeiten" und DIN 19731 "Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") ist zu achten. Bei Abtrag / Aushub ist Bodenmaterial nach Ober- und Unterbodenmaterial getrennt zu lagern und weitest möglich vor Ort direkt wiedereinzubauen (auf S. 20 "Gewinnung des Oberbodens" des Baugrundgutachten zum "GE Nord-Ost III" wird inhaltlich verwiesen). Maßnahmen zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit sind zu treffen (Schutz des Mutterbodens §202 BauGB). Bei nicht versiegelten Flächen müssen Bodenschichten wieder so aufgebaut werden, wie sie natürlicherweise vorhanden waren (Erfüllung natürlicher Funktionen).
Weiterhin wird bzgl. des Umgangs mit kulturfähigem Oberboden im Zuge des Abschiebens und Zwischenlagerns in Mieten auf die Beachtung folgender Hinweise verwiesen (vgl. Gutachten zu geogen vorhandenen Arsenkonzentrationen bzw. Anlage 11 zur Begründung, Geo+Plan, Bad Wörishofen vom 27.03.2012, S. 8 f.):

- "Der Oberboden ist bei Ausbau, Umlagerung und Einbau vor Verdichtung und Vernässung zu schützen (Erdbauarbeiten bei trockener Witterung). Stark verdichtete und stark feuchte Bodenschichten sind nicht kulturfähig.
- Der Oberboden sollte möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidbar ist, sollte es nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung erfolgen und nicht durch Radfahrzeuge.
- Die kulturfähige Bodenschicht sollte in einem Arbeitsgang ohne Zwischenbefahrung ausgebaut werden.
- Bei der Anlage von Mutterbodenmieten dürfen die Transportfahrzeuge nicht auf der Miete fahren.
- Die Bodenmieten sollten nicht höher als 2,5 m geschüttet werden.
- Die Mieten sollten nicht auf vernässtem Untergrund angelegt werden.
- Die Mutterbodenmieten sollten so gestaltet sein, dass Oberflächenwasser nach außen abfließt.
- Das Umsetzen von Mutterbodenmieten während der Lagerzeit ist nur in Ausnahmefällen zu empfehlen.
- Empfehlung, den Bodenaushub - sofern möglich - im Baubereich oder im Umfeld wieder einzubauen."

Aufgrund des Verdachtes, dass sich bereits der Planungsbereich des "Gewerbegebietes Nord-Ost IV" innerhalb eines Gebietes (humose bis sehr humose Oberböden) befindet, in dem im Oberboden ggf. mit geogen erhöhten Arsengehalten zu rechnen ist, wurde in Abstimmung mit dem WWA Kempten ein entsprechendes Gutachten erstellt (vgl. Gutachten Geo+Plan, Bad Wörishofen vom 27.03.2012). Im Ergebnis zeigen die laboranalytischen Ergebnisse, dass die Arsengehalte bei allen untersuchten Bodenproben deutlich unter den vorgeschriebenen Grenzwerten liegen. Geogen stark erhöhte Arsengehalte konnten nicht nachgewiesen werden (ebd. S. 9). Aufgrund der räumlichen Nähe kann davon ausgegangen werden, dass auch im Geltungsbereich der „1. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes Nord-Ost V" nicht mit erhöhten Arsengehalten zu rechnen ist.
Es ist darauf hinzuweisen, dass die Untersuchung entsprechend dem bauleitplanerischem Vorsorgeprinzip und rund 200 m südlich des gegenständlichen Geltungsbereiches erfolgte. Diese Untersuchung ersetzt daher keine Detailbeprobung nach PN 98 bzw. Detailuntersuchung im Rahmen von Aushub und Entsorgung von Bodenmaterial.

Geländeauffüllungen: Für die Anhebung des Baugeländes (bis ca. 1,0 m) ist ausschließlich Bodenmaterial bis zum Zuordnungswert Z 0 der technischen Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen" sowie außerhalb des statistischen Grundwasserschwankungsbereiches (über MHGW = mittlerer höchster GW-Stand) bis zu max. 10.000 m³ Recycling-Baustoffe (RW 1-Material) gemäß dem Leitfaden des Bayer. Staatministeriums für Umwelt und Gesundheit "Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken" zu verwenden.

In den Bereichen mit Bodenaufschlüssen besteht aufgrund des zumindest temporär nicht auszuschließenden hohen bzw. teils zu erwartenden, anstehenden Grundwassers grundsätzlich ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters, was beim Umgang mit potentiell grundwassergefährdenden Stoffen entsprechend zu beachten ist (zudem ist der Sensibilität des Gebietes grundsätzlich stets durch geeignetes, angepasstes Handeln / Maßnahmen Rechnung zu tragen)!

Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Als fachliche Grundlage ist das ATV-Merkblatt M 153 heranzuziehen. Bei Oberflächenbelägen kann in den Bereichen mit hoher Belastungsintensität und soweit es die Betriebsabläufe erfordern, bewusst auf versickerungsfähige Beläge verzichtet werden, um potenzielle Einträge von kraftfahrzeugbedingten (insb. LKW) oder evtl. im Zusammenhang mit gelagerten Materialien stehenden Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser zu vermeiden. Entsprechende Oberflächenwässer sind zu sammeln und kontrolliert abzuführen oder nach entsprechender Vorreinigung zu versickern.

7. Grünordnung

Artenliste für zu pflanzende Bäume und Sträucher:

Bäume 1. Wuchsordnung

Berg-, Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus, A. platanoides
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-, Sommer-Linde	Tilia cordata, T. platyphyllos

Mindestpflanzgröße: Hochstamm/Stammbusch 3xv. 14-16

Bäume 2. bzw. 3. Wuchsordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Mindestpflanzgröße: Hochstamm/Stammbusch 3xv. 12-14

Obstbäume

Wild-Apfel	Malus sylvestris
Wild-Birne	Pyrus communis, sowie weitere heimische Obstsorten

Mindestpflanzgröße: vStr. 100-150 (ohne Ballen)

Gehölze 3. Wuchsordnung / Sträucher

Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche, Hartriegel	Cornus mas, C. sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schlehdorn	Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum 'Schmidt'
Hunds-Rose	Rosa canina
Rosen div. heimische Arten	Rosa spec. (heimische Arten)
Kreuzdorn	Rhamnus catartica
Sal-Weide	Salix caprea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Weiden div. heimische Arten	Salix spec. (heimische Arten)
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Mindestpflanzgröße: vStr. 100-150 (ohne Ballen)

8. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten.
Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen.
Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Lkr. Unterallgäu zu überlassen.

9. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Auf den zukünftigen § 41a BNatSchG „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ und den Art. 11a BayNatSchG „Himmelstrahler und Beleuchtungsanlagen“ wird hingewiesen. Demnach sind Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen zu schützen und Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden.
Es ist insekten- und fledermausfreundliches Licht zu verwenden. Dies bedeutet z. B:

- Außenbeleuchtung auf ein Minimum reduzieren, Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung,
- geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch),
- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
- Leuchten mit geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d. h. Leuchten mit möglichst wenig blauen und ultravioletten Lichtanteilen; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs mit Farbtemperaturen von 1.800 bis maximal 3.000 K.
- vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,
- Leuchten / Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden,
- Abschirmung von Licht aus Innenräumen durch Rollläden, Rollos, Jalousien.

Weitere Informationen:
Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, September 2020 und
https://www.umweltpakt.bayern.de/natur/fachwissen/174/einsatz-insektenfreundlicher-beleuchtungsanlagen

10. Vermessungszeichen

Nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) muss jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Mindelheim beantragen.

11. Niederschlagswasserbehandlung

Grundsätzlich ist das Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern. Einer punktuellen Versickerung (z. B. über Sickerschächte) kann von Seiten des Landratsamtes, Sachgebiet Wasserrecht, nur noch in begründeten Ausnahmefällen (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgut-achten) zugestimmt werden.

Auf folgende Anforderungen und Richtlinien zur Niederschlagswasserbeseitigung wird dementsprechend verwiesen:

- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW
- DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser"
- DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser"
- DWA Arbeitsblätter A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE)
- A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen".

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.

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

12. Spartenplanung und bestehende Leitungstrasse

Kabelverteilerschränke für die Elektrizitätsversorgung auf Privatgrund unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze müssen vom Eigentümer des Grundstücks hingenommen werden.

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches der innerhalb des Planungsgebietes verlaufenden 20-kV-Freileitung O2H6 sind folgende Beschränkungen und Hinweise zwingend zu beachten:

- Innerhalb des Schutzbereiches müssen die einschlägigen DIN VDE-Vorschriften beachtet werden; insbesondere ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein Schutzabstand von mindestens 3,00 m zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen einzuhalten. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzbereiches ist lebensgefährlich.
- Wird außerhalb des Schutzbereiches ein Baukran (auch Autokran) aufgestellt, muss durch geeignete, von der Baufirma zu treffende Maßnahmen sichergestellt werden, dass ein Einschwingen des Kranseiles in den Schutzbereich unter allen Umständen unterbleibt.
- Bauvorhaben welche an den Leitungsschutzbereich angrenzen, sind der LEW Verteilnetz GmbH rechtzeitig zur schriftlichen Stellungnahme zuzuleiten, damit eine Überprüfung der Mindestabstände und eine Beurteilung zu den einzuhaltenden Sicherheitsvorschriften erfolgen kann.
- Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGV A3 der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Diese Hinweise und Beschränkungen bleiben bis zum Abbau der Leitung einzuhalten.

13. Anschluss an die öffentliche Kanalisation

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

14. Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Vermessungsverwaltung). Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

Wiedergeltingen, den .....

(Siegel)

.....

Norbert Führer, 1. Bürgermeister

Planverfasser:

DAURER + HASSE
Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Hanna Nägele
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur bdla

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

für den **Bebauungsplan** mit der Bezeichnung "1. Änderung und Erweiterung **Gewerbegebiet Nord-Ost V".**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Wiedergeltingen hat in seiner Sitzung am 21.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord-Ost V“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel vom xx.yy.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / UNTERRICHTUNG UND ANHÖRUNG (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die öffentliche Unterrichtung, Erörterung und Anhörung für die Bürger fand in der Zeit vom xx.yy.2022 bis xx.yy.2022 durch mögliche Einsichtnahme und Erörterung der vom Gemeinderat mit Sitzung vom 21.06.2022 gebilligten Vorentwurfsplanstände mit Satzung und Begründung (Stand vom 21.06.2022) im Rathaus der Gemeinde Wiedergeltingen sowie in den entsprechenden Räumlichkeiten der Verwaltungsgemeinschaft Türkheim statt.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am xx.yy.2022.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung (inkl. Umweltbericht und den umweltbezogenen Stellungnahmen) in der Fassung vom xx.yy.2022 vom xx.yy.2022 bis xx.yy.2022 im Rathaus der Gemeinde Wiedergeltingen sowie in den entsprechenden Räumlichkeiten der Verwaltungsgemeinschaft Türkheim öffentlich ausgelegt.
Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom xx.yy.2022 hingewiesen.

Gleichzeitig wurden nochmals alle Träger Öffentlicher Belange, deren Fachbereiche inhaltlich berührt wurden bzw. die sich im Rahmen des Verfahrensschrittes nach § 4 Abs. 1 BauGB in einer abwägungsrelevanten Stellungnahme äußerten, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abermals zur Abgabe einer Stellungnahme binnen Monatsfrist gebeten.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat Wiedergeltingen hat gem. § 10 BauGB mit Sitzung vom xx.yy.2022 den Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord-Ost V“ in der Fassung vom xx.yy.2022 mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" als Satzung beschlossen.

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird hiermit bestätigt. Gleichzeitig wird der vorliegende Bebauungsplan samt Begründung **ausgefertigt**.

Wiedergeltingen, den .....

(Siegel)

.....

Norbert Führer, 1. Bürgermeister

UNTERRICHTUNG DES LANDRATSAMTES

Da für den Bebauungsplan "1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord-Ost V " eine FNP-Änderung im Parallelverfahren erfolgt, ist der Bebauungsplan über die Unterrichtung des Landratsamtes Unterallgäu zum erfolgten Satzungsbeschluss sowie die Vorlage der notwendigen Planfassungen hinaus genehmigungsfrei.

RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die entsprechende ortsübliche Bekanntmachung erfolgte mit Anschlag an die Amtstafel am __.__.2022.

Hinweise:

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung und zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Außerdem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Gemäß § 2a BauGB wurde ein eigener Umweltbericht zum Vorhaben erstellt.

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird bestätigt, dass diese Bebauungsplan-Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und Hinweisen durch Text, (Seiten 1 bis xx) und der Begründung (Seiten 1 bis xx), jeweils in der Fassung vom xx.yy.2022, redaktionell ergänzt am xx.yy.2022, dem Beschluss des Gemeinderates vom xx.yy.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

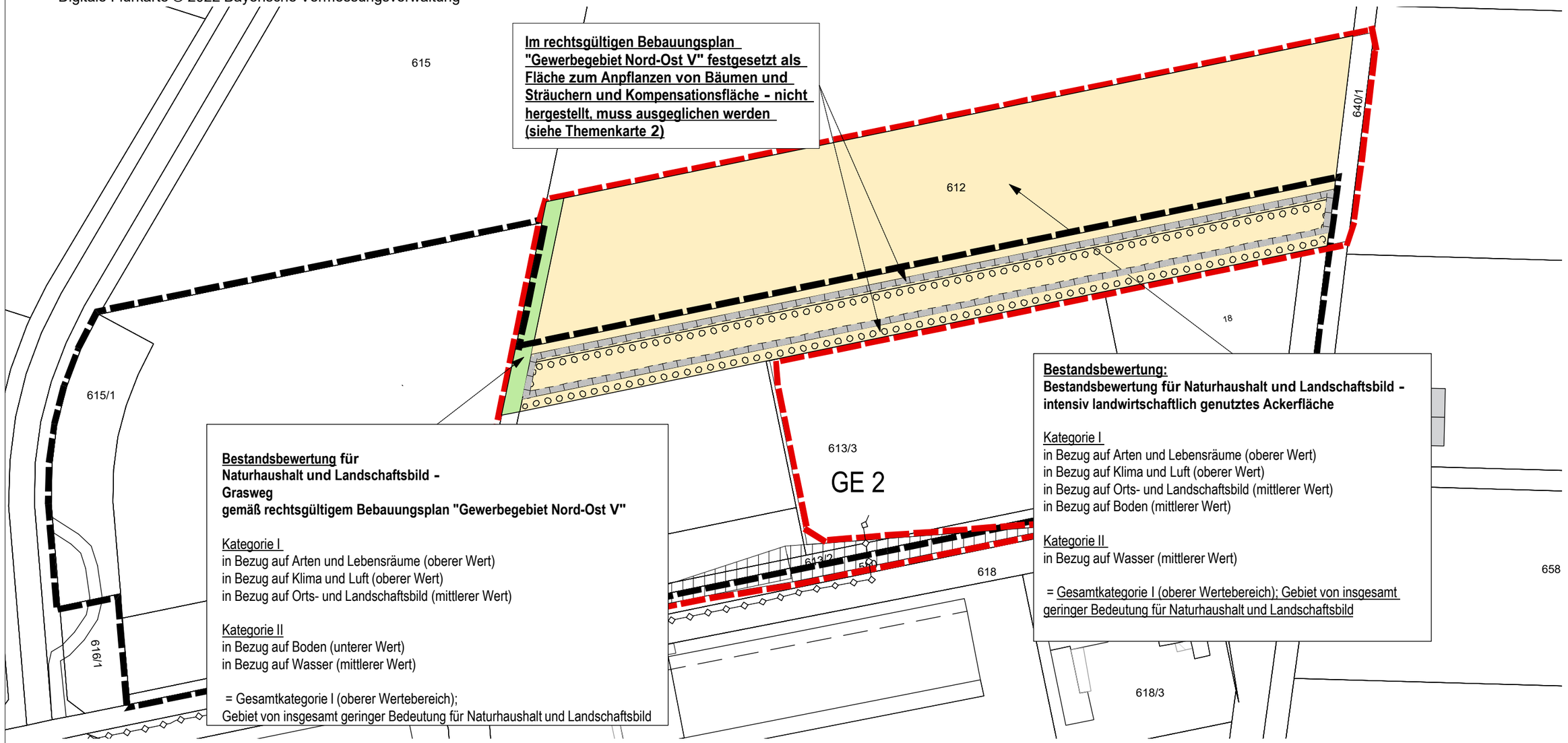
Wiedergeltingen, den .....

(Siegel)

.....

Norbert Führer, 1. Bürgermeister

Digitale Flurkarte © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung



Im rechtsgültigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord-Ost V" festgesetzt als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Kompensationsfläche - nicht hergestellt, muss ausgeglichen werden (siehe Themenkarte 2)

Bestandsbewertung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - Grasweg gemäß rechtsgültigem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord-Ost V"

Kategorie I
in Bezug auf Arten und Lebensräume (oberer Wert)
in Bezug auf Klima und Luft (oberer Wert)
in Bezug auf Orts- und Landschaftsbild (mittlerer Wert)

Kategorie II
in Bezug auf Boden (unterer Wert)
in Bezug auf Wasser (mittlerer Wert)

= Gesamtkategorie I (oberer Wertebereich);
Gebiet von insgesamt geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Bestandsbewertung:
Bestandsbewertung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerfläche

Kategorie I
in Bezug auf Arten und Lebensräume (oberer Wert)
in Bezug auf Klima und Luft (oberer Wert)
in Bezug auf Orts- und Landschaftsbild (mittlerer Wert)
in Bezug auf Boden (mittlerer Wert)

Kategorie II
in Bezug auf Wasser (mittlerer Wert)

= Gesamtkategorie I (oberer Wertebereich); Gebiet von insgesamt geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

LEGENDE

BESTANDSSITUATION

- intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche in Ortsrandlage
- Grünweg
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; gebietsintern; festgesetzt im rechtsgültigen Bebauungsplan; Kompensationsfläche bisher nicht umgesetzt
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Ortsrandeingrünung; festgesetzt im rechtsgültigen Bebauungsplan

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord-Ost V" (Gesamtfläche 2,3 ha)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord-Ost V" (Gesamtfläche 1,5 ha)
- 176 Flurgrenze mit Flurnummer
- Vorhandene Gebäude
- Sichtdreieck

N

PROJEKTNR: 22-014

Bebauungsplan
"1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord-Ost V"

Landkreis Unterallgäu
Gemeinde Wiedergeltingen
Mindelheimer Straße 21
86879 Wiedergeltingen

DAURER + HASSE
Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Fon 08241 - 800 64 0
info@daurerhasse.de
www.daurerhasse.de

PLANINHALT
Themenkarte 1: Bestand und Realnutzung

MAßSTAB
1:1.000

Fassung vom 21.06.2022

Bearbeiter: wd/hn

Ermittlung von Eingriff und Kompensation

relevante Eingriffsfläche = Kategorie I Typ A
intensiv genutzte Ackerfläche
5.293 m² x 0,5 (oberer Wertebereich) = 2.647 m²

unbefestigter Grünweg bewachsen (teilweise als private Grünfläche festgesetzt)
120 m² x 0,3 = 36 m²

Grünfläche öffentlich (bisher nicht umgesetzt: Ackerfläche)
452 m² x 0,5 = 226 m²

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Ortsrandeingrünung (bisher nicht umgesetzt: Ackerfläche)
590 m² x 0,5 = 295 m²

Kompensationssfäche:
(bisher nicht umgesetzt)
1.987 m² x 1,5 = 2.980 m²

nicht ausgleichsrelevant GE 2a und Flurweg, Ortsrandeingrünung

Gesamtsumme: 6.184 m² Kompensationsbedarf

Zusätzlicher Kompensationsbedarf durch Verlegung einer Teilfläche der Kompensationsfläche Fl.-Nr. 615/1 (festgesetzt durch Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord-Ost V") außerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches: 655 m²

Gesamtkompensationsbedarf: 6.839 m²

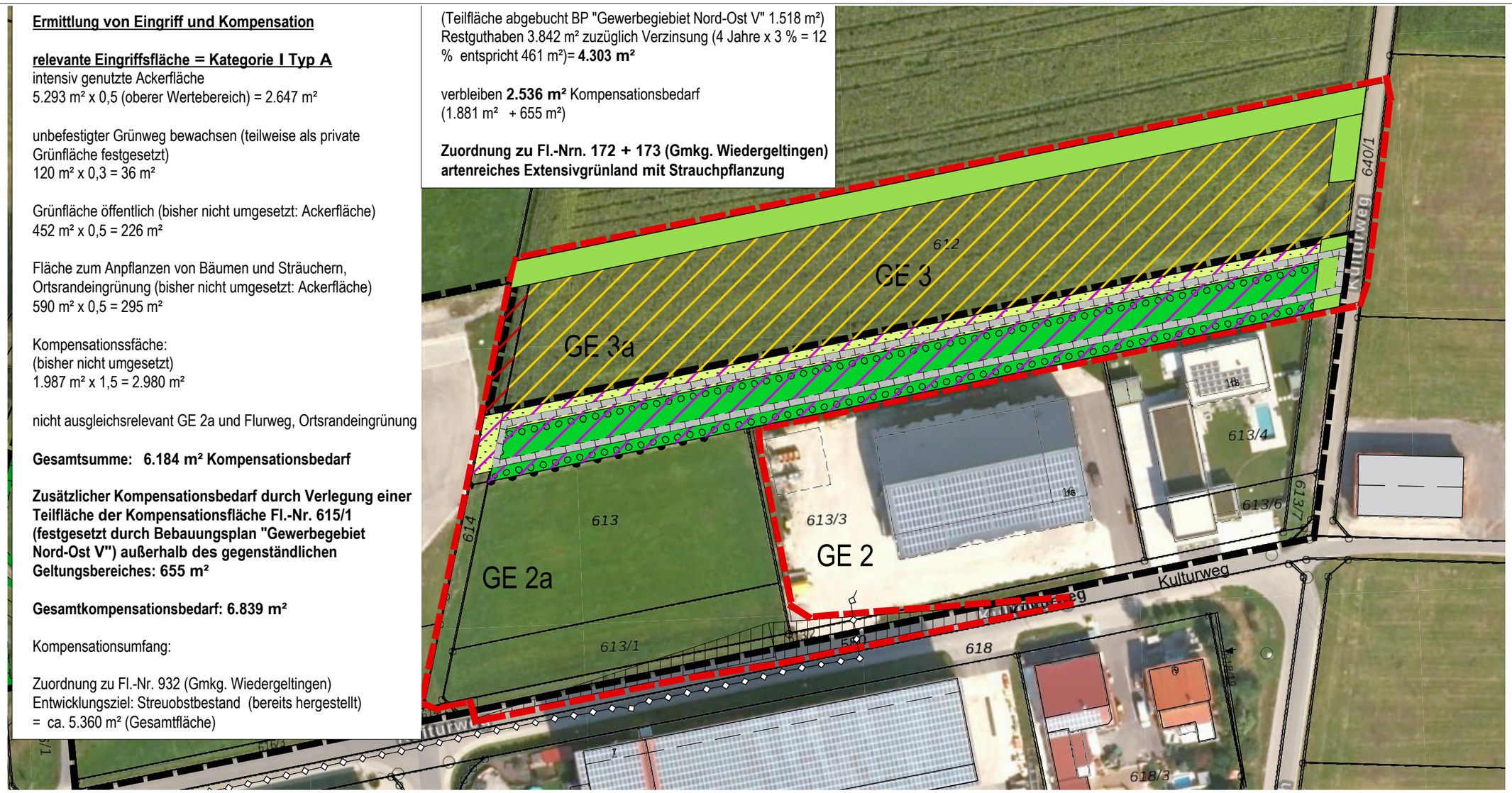
Kompensationsumfang:

Zuordnung zu Fl.-Nr. 932 (Gmkg. Wiedergeltingen)
Entwicklungsziel: Streuobstbestand (bereits hergestellt)
= ca. 5.360 m² (Gesamtfläche)

(Teilfläche abgebucht BP "Gewerbegiebiet Nord-Ost V" 1.518 m²)
Restguthaben 3.842 m² zuzüglich Verzinsung (4 Jahre x 3 % = 12 % entspricht 461 m²)= **4.303 m²**

verbleiben **2.536 m²** Kompensationsbedarf
(1.881 m² + 655 m²)

Zuordnung zu Fl.-Nrn. 172 + 173 (Gmkg. Wiedergeltingen) artenreiches Extensivgrünland mit Strauchpflanzung



LEGENDE

Eingriffsermittung

- Überbauung Grasweg bewachsen
- Überbauung intensiv genutzter Ackerfläche
- Überbauung der Ortsrandeingrünung bestehend aus:
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Ortsrandeingrünung (bisher nicht umgesetzt)
- auf Fl.-Nrn. 932,172 und 173 zu verlegende gebietsinterne Kompensationsfläche (bisher nicht umgesetzt)
- Grünfläche öffentlich (bisher nicht umgesetzt)
- Ortsrandeingrünung (öffentlich); kein Eingriff

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord-Ost V" (Gesamtfläche 2,3 ha)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord-Ost V" (Gesamtfläche 1,5 ha)
- 176 Flurgrenze mit Flurnummer
- Vorhandene Gebäude
- Sichtdreieck

N

PROJEKTNR: 22-014

Bebauungsplan
"1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord-Ost V"

Landkreis Unterallgäu
Gemeinde Wiedergeltingen
Mindelheimer Straße 21
86879 Wiedergeltingen

DAURER + HASSE
Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Fon 08241 - 800 64 0
info@daurerhasse.de
www.daurerhasse.de

PLANINHALT
Themenkarte 2:
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ermittlung von Eingriff und Kompensationsbedarf

MAßSTAB
1:1.000

Fassung vom 21.06.2022

Bearbeiter: wd/hn

Gemeinde Wiedergeltingen

Landkreis Unterallgäu

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord-Ost V

Begründung

Vorentwurf

Stand: 21.06.2022

Planverfasser:

DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59
www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Anlass, Planungsziel und Zweck 4

2. Beschlusssituation und Verfahren gemäß Baugesetzbuch 4

3. Geltungsbereich 4

4. Übergeordnete Planungen - Planungsrechtliche Voraussetzungen 5

4.1 Landes- und Regionalplanung 5
4.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan 5
4.3 Bebauungspläne 5

5. Lage und Bestandssituation für Natur und Umwelt 5

5.1 Topografie 5
5.2 Nutzung und Grünstrukturen 5
5.3 Schutzgebiete / geschützte Flächen(bereiche) nach Naturschutzrecht 5
5.4 Schutzgebiete nach Wasserhaushaltgesetz (WHG) 6
5.5 Denkmalschutz 6
5.6 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen 6

6. Umweltbericht 6

6.1 Einleitung 6
6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes 6
6.1.2 Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden 6
6.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 6
6.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 7
6.2.1 Schutzgut: Boden und Fläche 8
6.2.2 Schutzgut: Wasser 10
6.2.3 Schutzgut: Lokalklima / Lufthygiene 13
6.2.4 Schutzgut: Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt 15
6.2.5 Schutzgut: Mensch (Erholung) 17
6.2.6 Schutzgut: Mensch (Immissionsschutz / Wohnen) 17
6.2.7 Schutzgut: Orts- und Landschaftsbild 18
6.2.8 Schutzgut: Kultur- und Sachgüter 19
6.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 19
6.3 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung 20
6.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) 20
6.5 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete 20
6.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe 20
6.7 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 20
6.8 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch und Naturschutzrecht 21
6.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 21
6.8.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs 22
6.9 Planungsalternativen 27
6.10 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 27
6.11 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 27
6.12 Zusammenfassung 28

7. Planungskonzept 29
7.1 Städtebauliches Konzept mit Begründung der Festsetzungen 29
7.2 Grünordnerisches Konzept mit Begründung der Festsetzungen 30
8. Flächenbilanz 31
9. Technische Erschließung und Infrastruktur; Ver- und Entsorgung 31
10. Bearbeitungs- und Plangrundlagen 32
11. Quellenverzeichnis 33

A n l a g e n zur Begründung

Themenkarte 1: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Bestand und Realnutzung

Themenkarte 2: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ermittlung von Eingriff und Kompensationsbedarf

Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost V“, HCON Hils Consult, Ing. Büro - Sachverständige, Bericht 22059_bpl_gew_gu01_v1; Stand: 25.07.2022

A n l a g e n zu den Festsetzungen

Anlage 1: Gebietsexterne Kompensationsfläche auf Fl.-Nr. 932

Anlage 2: Gebietsexterne Kompensationsfläche auf Fl.-Nrn. 172 und 173

1. Anlass, Planungsziel und Zweck

Konkreter Anlass für die Änderung und Erweiterung des gegenständlichen Bebauungsplanes ist das Erfordernis zur Schaffung eines neuen Standortes für den gemeindlichen Bauhof. Der bestehende Bauhof befindet sich innerorts in der Mindelheimer Straße an einem beengten Standort und genügt nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Es soll daher ein neuer Bauhof im Gewerbegebiet mit ausreichendem Flächenangebot errichtet werden.
Weiterhin besteht eine konkrete Anfrage eines im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebes, der seinen Standort in diesem Bereich ausbauen und erweitern möchte.

Das Ziel der Gemeinde, durch Ausweisung von gewerblichem Bauland
- ortsansässige Betriebe in der Gemeinde zu halten und zu stärken,
- die Ansiedlung neuer Betriebe zu fördern,
- wohnortnahe Arbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen,
- den Wirtschaftsstandort Wiedergeltingen zu sichern

soll an diesem Standort konkretisiert und umgesetzt werden.

2. Beschlusssituation und Verfahren gemäß Baugesetzbuch

Der Gemeinderat Wiedergeltingen hat Sitzung vom 21.06.2022 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Nord-Ost V“ am nördlichen Ortsrand von Wiedergeltingen beschlossen.

Das Verfahren wird im Regelverfahren gemäß §§ 2, 3 und § 4 BauGB durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und innerhalb dieser Begründung in Kapitel 6 (Umweltbericht) dokumentiert.

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 14.295 m² und befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Wiedergeltingen, nördlich angrenzend an den Kulturweg.

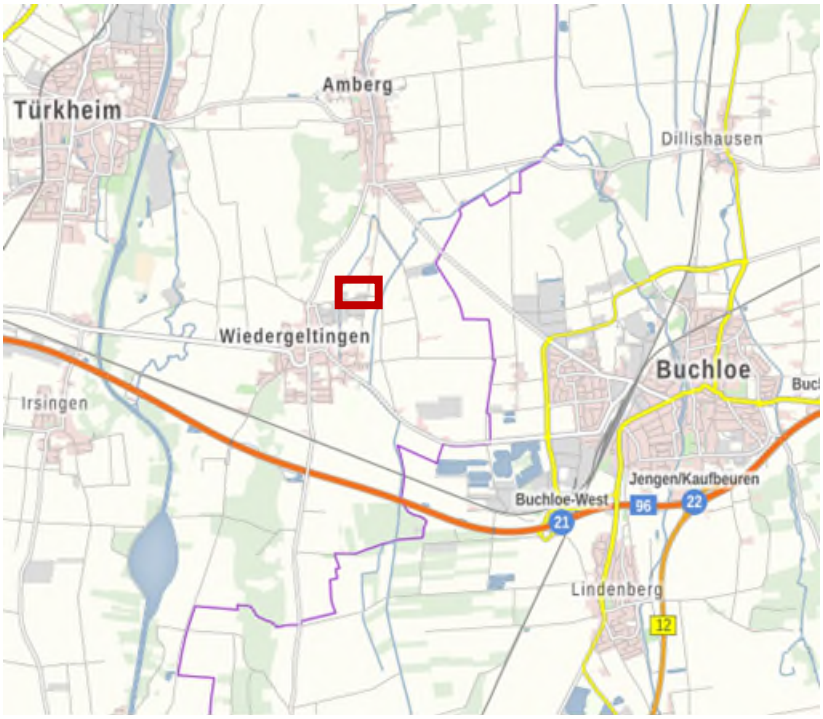


Abb. 1

Lageplan unmaßstäblich
© BayernAtlas

Rot umrandet:
Lage der 1. Änderung und Erweiterung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst die Grundstücke mit Fl.- Nrn. 612, 613/1, 613/2 (Teilfläche), 614, 620/1 und 640/1 (Teilfläche) jeweils Gemarkung Wiedergeltingen. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung mit roten Balken gekennzeichnet.

4. Übergeordnete Planungen - Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Es wird auf die Ausführungen in der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Nord-Ost“ verwiesen.

4.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiedergeltingen überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher im sog. Parallelverfahren geändert. Es handelt sich um die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Nord-Ost“.

4.3 Bebauungspläne

Westlich angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost V“ aus dem Jahr 2015, südlich angrenzend der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost III“ aus dem Jahr 2008.

5. Lage und Bestandssituation für Natur und Umwelt

Im Folgenden wird ein Überblick über die wichtigsten Punkte der Bestandssituation innerhalb des Planungsgebietes gegeben. Hinsichtlich detaillierter Aussagen zur Bestandssituation von Naturhaushalt und Landschaftsbild bzw. bezüglich der Schutzgüter wird auf die Ausführungen im Umweltbericht (Kap. 6 dieser Begründung) verwiesen.

5.1 Topografie

Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand von Wiedergeltingen in nahezu ebener Lage auf einer mittleren Höhe von ca. 606 m ü NHN. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches fällt kaum merklich in Richtung Norden ab BayernAttlas-plus - Digitale Höhenlinienkarte, Online-Abfrage Juni 2021).

5.2 Nutzung und Grünstrukturen

Der bislang unbeplante Geltungsbereich (Fl.-Nr. 612) wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Innerhalb des beplanten Bereiches (rechtskräftig festgesetzter Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost V“) sind im westlichen Abschnitt noch unbebautes Intensivgrünland und eine kleinere Ackerfläche, im östlichen Abschnitt gewerbliche Bebauung vorhanden.
Im südlichen Geltungsbereich innerhalb des festgesetzten Sichtdreiecks liegen jeweils Teilabschnitte eines Sickerstreifens mit Entwässerungsfunktion und des Kulturweges.

Der Geltungsbereich wird begrenzt
- im Norden durch das Grundstück Fl.-Nr. 611 (Acker) und die Fortsetzung der Fl.-Nr. 640/1 (Feldweg),
- im Westen durch die Grundstücke Fl.-Nrn. 615 (Grünland), 615/2 und 616 (Gewerbegebiet), 614/1 (Sickerstreifen mit Entwässerungsfunktion),
- im Osten durch die Grundstücke Fl.-Nr. 660 (Grünland), Fl.-Nr. 640/1 (Teilfläche Feldweg), Fl.-Nr. 613/3 (Gewerbegebiet) und Fl.-Nr. 613/2 (Sickerstreifen mit Entwässerungsfunktion) und 580 (Kulturweg)
- und im Süden durch die Grundstücke Fl.-Nrn. 614/1 und 613/2 TF (Sickerstreifen mit Entwässerungsfunktion), 613/3 und 613/4 (Gewerbegebiet mit Ortsrandeingrünung) sowie 640/1 (Teilfläche Wirtschaftsweg).

5.3 Schutzgebiete / geschützte Flächen(bereiche) nach Naturschutzrecht

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete), amtlich kartierte Biotope, Flächen bzw. Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 sowie Art. 16 BayNatSchG liegen nicht innerhalb des Planungsgebietes und/oder stehen nicht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage Juni 2022). Somit besteht keine Betroffenheit.

5.4 Schutzgebiete nach Wasserhaushaltgesetz (WHG)

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Planungsgebietes liegt kein Wasserschutzgebiet. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb (am Rande) des Einzugsgebietes der Staudenwasserversorgung (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage Juni 2022).

5.5 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage Juni 2022) im Planungsgebiet ebenfalls nicht vorhanden.

5.6 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan im Planungsgebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost V“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Zentralisierung und den zeitgemäßen Neubau des gemeindlichen Bauhofes, Erweiterungsmöglichkeiten für in diesem Bereich bestehende ortsansässige Betriebe sowie die Erweiterung und Neuansiedlung ortsansässiger Gewerbebetriebe geschaffen werden. Hierzu wird ein Gewerbegebiet mit zugehöriger Erschließungsstraße festgesetzt.
Das Ziel der Gemeinde, durch Ausweisung von gewerblichem Bauland

- ortsansässige Betriebe in der Gemeinde zu halten und zu stärken,
- wohnortnahe Arbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen,
- den Wirtschaftsstandort Wiedergeltingen zu sichern

soll an diesem Standort konkretisiert und umgesetzt werden.

6.1.2 Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen, durch gewerbliche Bebauung geprägten Ortsrand von Wiedergeltingen und umfasst eine Gesamtfläche von 14.295 m². Der Flächenbedarf für die Baugrundstücke beträgt 11.325 m², für Verkehrs- und Erschließungsflächen (neu) 660 m², für die Baugebietseingrünung 1.365 m². Für die gebietsexternen Ausgleichsflächen nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch werden 6.184 m² Fläche erforderlich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten im Wesentlichen die Art und das Maß der Nutzung sowie die Festlegung der Erschließung und Baugrenzen, Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und Werbeanlagen, zur Geländemodellierung, zur Niederschlagswasserbehandlung, zur Baugebietsein- und -durchgrünung und zum Ausgleich nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch.

6.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie als Datenquellen wurden neben den allgemeinen Gesetzen (z. B. aktueller Stand des BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, UVPG, EU-FFH- und Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt. Darüber hinaus wurden u.a. die Bodenübersichtskarte, die Bodenschätzung, die amtliche Biotopkartierung, die Artenschutzkartierung (ASK) und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu ausgewertet.

Ergänzende Gutachten z.B. bezüglich des Baugrundes wurden bislang für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst nicht beauftragt. Allerdings liegen bezüglich der Thematik Boden / Wasser bereits folgende Untersuchungen und Gutachten (jeweils Fa. Geo + Plan, Geotechnisches Büro Achim Veigel, Bad Wörishofen) vor:

- "Baugrundgeologisches Gutachten und Gutachten zu Möglichkeiten der Niederschlagsversickerung für das Gewerbegebiet Nord-Ost III" aus dem Jahre 2003.
  Dessen Ergebnisse werden aufgrund der räumlichen Nähe und der insgesamt als gleichwertig zu bewertenden Grundwasser- bzw. Untergrundsituation als vollumfänglich auch auf den Geltungsbereich des gegenständlichen Gewerbegebietes "Nord-Ost V" übertragbar angesehen.
- Hydrogeologisches Gutachten mit dem Titel "Erkundung der Grundwassersituation und Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten im Ortsbereich von Wiedergeltingen" aus dem Jahre 2008;
- Zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord-Ost IV": "Bodenuntersuchung hinsichtlich geogen vorhandenen Arsenkonzentrationen mit Hinweisen zum Umgang mit dem Boden entsprechend bauleitplanerischem Vorsorgeprinzip" mit Stand vom 27.03.2012;

Weiterhin wurde vom Ing.-Büro Jellen in Kempten eine "Abflussberechnung Hungerbach Bereich Wiedergeltingen", Stand: 09.09.2014, durchgeführt.

Die wesentlichen Ergebnisse der o.g. Untersuchungen wurden in den vorliegenden Umweltbericht eingearbeitet bzw. berücksichtigt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen bezüglich der Durchführung der Planung keine Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung vor.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu aus dem Jahr 1999 sind für den Geltungsbereich selbst sowie dessen näheren, räumlich funktionalen Umgriff keine gesonderten Aussagen getroffen.

Die Darstellungen und fachlichen Ziele der Landschaftsplanung stehen der geplanten Entwicklung ebenfalls nicht grundsätzlich entgegen. In der rechtswirksamen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Wiedergeltingen aus dem Jahr 2015 ist der bislang unbeplante Geltungsbereich (Fl.-Nr. 612) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der westlich des Planungsgebietes verlaufende Kleine Hungerbach sowie der ca. 120 m weiter östlich verlaufende Große Hungerbach sind gemäß landschaftsplanerischer Zielsetzung als ökologische Wanderungsbahnen mit Schwerpunkt auf die Biotopvernetzung eingestuft (vgl. Karte 4 des LP) und für Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung vorgesehen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete), amtlich kartierte Biotope, Flächen bzw. Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 sowie Art. 16 BayNatSchG liegen nicht innerhalb des Planungsgebietes und/oder stehen nicht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage Juni 2022). Somit besteht keine Betroffenheit.

Aufgrund von Lage, Bestandssituation und Realnutzung des Planungsgebietes sieht die Gemeinde Wiedergeltingen im Hinblick auf die Umsetzung des Vorhabens von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ab.

6.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und bezieht sich stets auf das nach dem Bebauungsplan zulässige "maximale Baurecht" sowie auf Grundlage der aktuell vorhandenen Bestandssituation (Realnutzung im Juni 2022). Dabei werden fünf Stufen unterschieden: geringe, geringe bis mittlere, mittlere, mittlere bis hohe und hohe Erheblichkeit. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen bezieht sich ausschließlich auf die Neu-Inanspruchnahme von Bauland.

6.2.1 Schutzgut: Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

Naturräumlich gesehen liegt das Planungsgebiet innerhalb der "Talböden und Niederterrassen von Lech und Wertach" (047-A), einer Untereinheit der naturräumlichen Haupteinheit 04 "Donau-Iller-Lech-Platten".

Den geologischen Untergrund des Planungsgebietes stellen würmeiszeitliche Niederterrassenschotter (sandiger, schwach schluffiger Kies), auch als "Buchloer-Amberger-Schotterfeld" bezeichnet, in einer Mächtigkeit von ca. 5 m bis zu 10 m dar (Geolog. Übersichtskarte des Iller-Mindelgebietes, 1975). Als Bodenart herrscht fast ausschließlich kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment (Legendeeinheit 64c) vor (BayernAtlas Online-Abfrage Juni 2022). Dieser ist jedoch aufgrund der Absenkung des Grundwasserstandes (Drainagewirkung des Kleinen Hungerbaches) als beeinträchtigt zu bewerten.

Gemäß dem vorliegenden "Baugrundgeologisches Gutachten und Gutachten zu Möglichkeiten für Niederschlagsversickerung" des Geotechnischen Büros Geoplan, Achim Veigel, Bad Wörishofen (Stand: 18.07.2003), für den Bereich des Gewerbegebietes "Nord-Ost III" besteht folgender Schichtenaufbau:

1. Mutterboden von 0,1 – 0,2 m Mächtigkeit im östlichen Bereich; 0,4 – 0,6 m Mächtigkeit im Westen (Kleiner Hungerbach);
   grundsätzliche Eignung zur Versickerung von Niederschlagswasser in unverdichtetem Zustand;
2. Auekies (infolge Hochwasser umlagerter Niederterrassenkies) mit einer Mächtigkeit 0,3 m – 1,0 m; zumeist schluffig - stark schluffig mit unterschiedlichem Sandgehalt; überwiegend lockere Lagerung; grundsätzliche Eignung zur Versickerung von Niederschlagswasser;
3. Flusskies (würmeiszeitlicher Niederterrassenkies) ab einer Tiefe von 0,6 m - 1,4 m; mitteldichte Lagerung; grundsätzliche Eignung zur Versickerung von Niederschlagswasser;
4. Obere Süßwassermolasse ab einer Tiefe von 5 bis 10 m;

Diese Ergebnisse decken sich grundsätzlich mit den Aussagen des hydrogeologischen Gutachtens "Erkundung der Grundwassersituation und Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten im Ortsbereich von Wiedergeltingen" des Geotechnischen Büros Geo + Plan, Bad Wörishofen (Stand: 24.09.2008). Demnach wurde im Bereich des Gewerbegebietes "Nord-Ost III" an der Basis des Auekieses kein Vorkommen von Auelehm (im Bereich Angerwiese / Bachweg bis zu 0,5 m mächtig; olivgrau; schwach feuchter Schluff und Feinsand; steife Konsistenz) nachgewiesen. Diese Bodenschicht ist zur Versickerung grundsätzlich nicht geeignet und wäre bei einem potentiellen Vorkommen im gegenständlichen Geltungsbereich (1. Änderung und Erweiterung "Gewerbegebiet Nord-Ost V") durch sickerfähiges Bodenmaterial zu ersetzen.

Eine eigene Baugrunduntersuchung wurde im Rahmen der vorliegenden Planung bislang nicht durchgeführt. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe sowie vergleichbarer Verhältnisse bezüglich des geolog. Untergrundes (würmeiszeitliche Niederterrasse) und der Topographie (nahezu ebene Lage) ist davon auszugehen, dass sich die Grundwasser- und Untergrundverhältnisse im gegenständlichen Planungsgebiet nicht wesentlich von denjenigen im südlich anschließenden "Gewerbegebiet Nord-Ost III" unterscheiden, weshalb die Ergebnisse der vorgenannten Gutachten bzw. die Aussagen und Empfehlungen zur Niederschlagsversickerung vollumfänglich auch auf den Bereich des "Gewerbegebietes nördlich des Kulturweges" übertragen werden.

Des Weiteren liegt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord-Ost IV" eine "Bodenuntersuchung hinsichtlich geogen vorhandener Arsenkonzentrationen mit Hinweisen zum Umgang mit dem Boden entsprechend bauleitplanerischem Vorsorgeprinzip" (Geo + Plan, Achim Veigel, Bad Wörishofen, 03/2012) vor. Im Ergebnis zeigen die laboranalytischen Ergebnisse, dass die Arsengehalte bei allen untersuchten Bodenproben deutlich unter den vorgeschriebenen Grenzwerten liegen. Geogen stark erhöhte Arsengehalte konnten nicht nachgewiesen werden.

<u>Klassifizierung nach Bodenschätzung:</u>

Die Böden im Planungsgebiet sind folgendermaßen klassifiziert:

Grünland Mo l b 2 46/46 im westlichen Drittel des neu beanspruchten Ackers
Grünland; Moorboden der Zustandsstufe l (höchste Ertragsfähigkeit, tiefe humusreiche Krume (ca. 50 cm) mit allmählichen Übergang zu einem humus- und kalkhaltigen Untergrund, beste Krümelstruktur mir ausgezeichnetem Durchwurzelungsvermögen); b = mittlere Klimastufe (7-8° C); 2 = gute Wasserverhältnisse (fast ausschließlich Süßgräserbestand ohne Gefahr einer Austrocknung); Wertzahlen 46/46

Grünland lSMo b 3 45/44
Grünland; lehmiger Sand über Moor; b = mittlere Klimastufe (7-8° C); 3 = kennzeichnet normal mittlere Wasserverhältnisse, mit einem Pflanzenbestand, der in einem mäßigen Umfang Nässe-Anzeiger aufweisen kann; Wertzahlen 45/44

Die Grünlandzahlen liegen zwischen 44 und 46 (bei einer maximal erreichbaren Punktzahl von 88). Gemäß Bodenschätzung kann somit von einer mittleren (bis tendenziell geringen) landwirtschaftlichen Ertragslage bei Grünlandnutzung ausgegangen werden.

In Bezug auf das Gesamtgemeindegebiet ist die Fläche des Planungsgebietes und dessen Ertragskraft als von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten.

Bodenfunktionsbewertung nach Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung", LfU 2003:

Es wurde das Verfahren auf Grundlage der Bodenschätzung angewandt.

Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- Biotopschutz)	mittel - hoch
Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen	sehr hoch
Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat)	gering
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	gering - mittel
Natürliche Ertragsfähigkeit:	gering - mittel
Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte:	gering
Schutzwürdigkeit gesamt	sehr hoch

Das Planungsgebiet wird im Bereich der Neu-Inanspruchnahme als Acker intensiv genutzt und weist einen natürlich gewachsenen Boden(aufbau) mit einer an der Oberfläche stark anthropogenen Überprägung auf. Infolge der bisherigen Nutzungen ist von einer Vorbelastung der Böden durch z. B. Verdichtung sowie Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln auszugehen.
Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Altlastenverdachtsstandorte sind im Planungsgebiet gemäß Flächennutzungsplan nicht vorhanden.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt erfolgt eine Überformung und Veränderung mit einem hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrad (zulässige GRZ von 0,75 bis 0,8. Aufgrund des vergleichsweise hoch anstehenden Grundwassers (vgl. nachfolgendes Unterkapitel) muss nach derzeitigem Kenntnisstand zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der geplanten Niederschlagsversickerung das Geländeniveau um bis ca. 1 m gegenüber der natürlichen GOK angehoben werden. Davon betroffen sind die Fläche der Neu-Inanspruchnahme (Fl.-Nr. 612) in einer vergleichsweise geringen Größenordnung von ca. 5.465 m^2 und Böden mit sehr hoher Schutzwürdigkeit. Darüber hinausgehende nennenswerte Geländemodellierungen sind aufgrund der vorhandenen topographischen Gegebenheiten allerdings nicht zu erwarten und auch nicht zulässig. Insgesamt sind damit die zu erwartenden baubedingten Eingriffe gegenüber dem Schutzgut Boden und Fläche mit einer **mittleren Eingriffserheblichkeit** zu bewerten. Von nennenswerten temporären Beeinträchtigungen der unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen durch eine Zwischenlagerung von Oberboden und Baustoffen ist nicht auszugehen. Grundsätzlich müssen Bauarbeiten unter Zuhilfenahme der gültigen Regelwerke und Normen (z. B. DIN 19731) bodenschonend ausgeführt werden. Bei Abtrag / Aushub ist darauf zu achten, dass Bodenmaterial nach Ober- und Unterbodenmaterial getrennt gelagert oder vor Ort direkt wiedereingebaut wird. Weiterhin sind Maßnahmen zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit zu treffen (Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB). Bei nicht versiegelten Flächen müssen Bodenschichten wieder so aufgebaut werden, wie sie natürlicherweise vorhanden waren (vgl. Thematik "Vorbeugender Bodenschutz" in Ziffer 6 der "Hinweise durch Text").

Anlagebedingt durch die Bebauung des Planungsgebietes selbst (Gebäude, Erschließungs- und Lagerflächen, etc.) mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 bis 0,8 sowie durch bauliche Nebenanlagen wie z.B. Zufahrts- und Stellplatzflächen ist grundsätzlich von einer Versiegelung und Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) in hohem Gesamtumfang auszugehen. Es handelt sich um Flächen mit sehr hoher Funktionserfüllung hinsichtlich des Rückhaltevermögens bei Niederschlagsereignissen. Zusammenfassend sind die anlagebedingten Umweltauswirkungen v .a. aufgrund der vergleichsweise geringen Neu-Inanspruchnahme von rund 0,55 ha mit einer **mittleren Erheblichkeit** einzustufen.

Betriebsbedingt bzw. infolge der zukünftigen Nutzungen (u.a. Betriebsgebäude, Lager- und Hofraumflächen, Stellplätze, Betriebsabläufe / Stoffflüsse allg.) ist - u.a. den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen, die Einhaltung der Vorgaben nach dem Wasserhaushaltgesetz und Betriebsanweisung zum Umgang mit Altöl gemäß § 14 GefStoffV vorausgesetzt - von **geringen Umweltauswirkungen** gegenüber dem Schutzgut Boden und Fläche auszugehen.

Zusammenfassend ist aufgrund von Bestandssituation, Art und Größenordnung des Vorhabens in Verbindung mit der zu erwartenden Anhebung eines Großteils des Geländeniveaus und einem zu erwartenden hohen Versiegelungsgrad - unter Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit Schadstoffen - von **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Boden und Fläche** auszugehen.

6.2.2 Schutzgut: Wasser

Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer:
Innerhalb des Planungsgebietes sind keine (verrohrten) Oberflächengewässer vorhanden.
Rund 115 m westlich verläuft der Kleine Hungerbach. Beim Kleinen Hungerbach handelt es sich um einen künstlich angelegten, (teils nur temporär wasserführenden) Entwässerungsgraben, der südlich der Buchloer Straße beginnt und nach Norden in Richtung Amberg führt. Im Rahmen der Neuordnung der Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer, u.a. in den Kleinen Hungerbach, wurde dieser im Jahr 2013 ca. bis zu halber Höhe des gegenständlichen Planungsgebietes ökologisch umgestaltet. Die Maßnahme (u.a. Ausbildung eines geschwungenen Verlaufes (Mäandrierung), Uferabflachung, Schaffung von Retentionsraum) wurde 2013 bereits abgeschlossen. Der Gewässerzustand insbesondere südlich des Kulturweges ist somit charakterisiert durch einen geschwungenen Verlauf und ein abwechslungsreiches flaches Uferprofil mit Retentionsraum. Die Vegetation besteht aus punktuell gepflanzten Gehölzgruppen und Solitärbäumen sowie bereichsweise Gehölzanflug (Weiden) auf den ursprünglich als Magerrasen geplanten Flächen. Nördlich anschließend an die Neugestaltung verläuft er in begradigter Form mit Trapezform in Richtung Amberg. Die landschaftsplanerische Zielsetzung besteht hier in der grundsätzlichen Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen (i.S. von Raumwirksamkeit und Funktion) sowie nach Norden zur freien Landschaft hin im Umbau der teilweise standortfremden Gehölze (dicht gepflanzte Baumreihen) in ökologisch und optisch wertvolle Gewässerbegleitgehölze.

Eine i.V.m. Hochwasserereignissen auftretende, potenzielle Ausuferung in den Bereich des Planungsgebietes hinein bzw. eine Überschwemmungsgefahr für die Flächen des Planungsgebietes durch den Kleinen Hungerbach ist nach derzeitigem Kenntnisstand bzw. den zur Verfügung stehenden Informationen und Unterlagen (Wasserrechtliche Gestattung Kleiner Hungerbach Tektur 2012, Schwäb. Ing.-büro Jellen & Co. Kempten, Juli 2012) nicht zu erwarten.
Mit der Umsetzung des gewässerökologischen Ausbaus am Kleinen Hungerbach im Jahr 2013 u. a. im Rahmen der Neuordnung zur Niederschlagswassereinleitung von Wiedergeltingen wurde zusätzliches Rückhaltevolumen bzw. zusätzlicher Retentionsraum geschaffen.
Südlich des Planungsgebietes sind mehrere Zuflüsse von Niederschlagssammlern aus dem östlichen Ortsgebiet von Wiedergeltingen in den Kleinen Hungerbach vorhanden. Damit in Zusammenhang dürfte auch der im FNP dargestellte, rund 150 m südlich des PG gelegene Überschwemmungsbereich / -raum (nach Augenschein; nicht amtlich festgelegt!) stehen. Allerdings ist aufgrund der im Jahr 2013 erfolgten ökologischen Umgestaltung mit zusätzlicher Schaffung von Retentionsraum nicht mehr von einer Überflutung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen bzw. des Planungsgebietes auszugehen.
Der Kleine Hungerbach bleibt von der Planung insgesamt unberührt.

Der östlich des Planungsgebietes, in einer Entfernung von ca. 120 m in Richtung Norden verlaufende Große Hungerbach ist ebenfalls nur zeitweise wasserführend mit begradigtem Verlauf und Trapezprofil. Das Uferbegleitgrün besteht südlich des Kulturweges aus abschnittsweise vorhandenen standortgerechten Laubgehölzen, punktuell vorhandenen Großbäumen sowie Hochstauden- und Bachhochstaudenfluren, nördlich des Kulturweges hingegen aus einem nahezu geschlossenen Gehölzmantel. Die landschaftsplanerische Zielsetzung sieht den Aufbau von ökologisch und optisch wirksamen Ufergehölzen und Röhrichtsäumen sowie den Aufbau von Gewässerschutzstreifen mit extensiver Nutzung vor. Eine Beeinträchtigung i.V.m. dem Vorhaben ist grundsätzlich auszuschließen.
Bezüglich einer Überschwemmungsgefahr der bestehenden Gewerbegebiete bzw. des geplanten gegenständlichen Gewerbegebietes durch den östlichen (Großen) Hungerbach sowie zur Sicherstellung, dass durch die bereits erfolgte bzw. beabsichtigte Geländeauffüllung im Hochwasserfall keine Abflussverschärfung für die An- und Unterlieger eintritt,

wurde auf Anregung des WWA Kempten (Schreiben vom 23.01.2012) eine HQ_{100}-Berechnung des Großen Hungerbaches durch das IB Jellen & Co. durchgeführt. Dabei wurde das Abflussverhalten des Großen Hungerbaches im Hochwasserfall zwischen der Kreisstraße MN 10 im Süden und der Gemeindegrenze zu Amberg im Norden ermittelt. Laut "Abflussberechung Hungerbach" des IB Jellen & Co., Kempten, Stand September 2014, ist festzuhalten, dass weder die bestehenden Gewerbegebiete "Nord-Ost III und IV" noch das "Gewerbegebiet Nord-Ost V" vom Hochwasserabfluss erreicht werden. Diese Flächenbereiche stellen somit keinen Retentionsraum dar. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Hochwasserfall auch durch das gegenständliche Vorhaben keine Abflussverschärfung für An- und Unterlieger eintritt.

Grundwasser: Bezüglich der Daten zur Grundwassersituation werden in erster Linie das "Baugrundgeologische Gutachten und Gutachten zu Möglichkeiten für Niederschlagsversickerung" für das südlich anschließende bestehende Gewerbegebiet "Nord-Ost III" (Stand 2003) und das hydrogeologische Gutachten mit dem Titel "Erkundung der Grundwassersituation und Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten im Ortsbereich von Wiedergeltingen" aus dem Jahre 2008 der Fa. Geo + Plan, Geotechnisches Büro Achim Veigel, Bad Wörishofen, herangezogen. Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe sowie vergleichbarer Verhältnisse bezüglich des geologischen Untergrundes (würmeiszeitliche Niederterrasse) und der Topographie (nahezu ebene Lage) ist davon auszugehen, dass die Untergrundverhältnisse im gegenständlichen Planungsgebiet sich nicht gravierend unterscheiden und die Ergebnisse der vorgenannten Gutachten bzw. die Aussagen und Empfehlungen zur Niederschlagsversickerung weitgehend auch auf den Bereich des "Gewerbegebietes Nord-Ost V" , inkl. der gegenständlichen 1. Änderung und Erweiterung, übertragbar sind.

Gemäß o. g. Gutachten liegen die mittleren Grundwasserstände unter GOK zwischen 0,6 m im westlichen Bereich und 1,2 m im östlichen Bereich. Die mittleren Grundwasserhochstände können bis zu 0,4 m höher und damit bereichsweise sehr nahe an der GOK liegen.
Es besteht eine überwiegend gute Wasserdurchlässigkeit der Grundwasserdeckschichten (Mutterboden und Auekies). Gemäß dem hydrogeologischen Gutachtens "Erkundung der Grundwassersituation und Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten im Ortsbereich von Wiedergeltingen" (Stand: 24.09.2008) wurde im Bereich des Gewerbegebietes "Nord-Ost III" an der Basis des Auekieses kein Vorkommen von Auelehm (im Bereich Angerwiese / Bachweg bis zu 0,5 m mächtig; olivgrau; schwach feuchter Schluff und Feinsand; steife Konsistenz) nachgewiesen. Diese Bodenschicht ist zur Versickerung grundsätzlich nicht geeignet und wäre bei einem potentiellen Vorkommen im gegenständlichen Geltungsbereich (1. Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Nord-Ost V“) durch sickerfähiges Bodenmaterial zu ersetzen.

Grundwasserleiter ist der würmeiszeitliche Niederterrassenkies. Im Hinblick auf den geologischen Untergrund und die leicht in Richtung Nordwesten abfallende Topographie eine großräumliche Grundwasserfließrichtung von Südwesten nach Nordosten anzunehmen.
Entsprechend den Darstellungen des BayernAtlas (Online-Abfrage Juni 2022) befindet sich das Planungsgebiet innerhalb eines "Wassersensiblen Bereiches". Diese Gebiete sind grundsätzlich durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch u.a. zumindest zeitweilig hoch anstehendes Grundwasser oder i.V.m. Oberflächenabfluss beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann in den als "Wassersensibler Bereich" eingestuften Gebieten allerdings kein definiertes Risiko angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes Wasserschutzgebiete sind im Nahbereich des PG nicht vorhanden bzw. i.V.m. dem Vorhaben nicht betroffen.
Insgesamt ist die Grundwassersituation im Planungsgebiet gegenüber Schadstoffeinträgen aufgrund der guten Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes, des geringen Grundwasserflurabstandes und der bereichsweise geringen Mächtigkeit der Deckschichten mit einer hohen Empfindlichkeit einzustufen. Dies gilt in verstärktem Maße für den Bereich von Bodenaufschlüssen durch das Ausbleiben der "natürlichen Reinigungswirkung" der belebten Bodenschicht / Oberboden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist laut "Baugrundgeologisches Gutachten und Gutachten zu Möglichkeiten für Niederschlagsversickerung" für das Gewerbegebiet Nord-Ost III (S. 16-18) grundsätzlich möglich und in den bestehenden "Gewerbegebieten Nord-Ost III, IV und V" auch bereits realisiert. Allerdings ist eine Mächtigkeit des Sickerraums bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand von mindestens 1 m notwendig, um eine ausreichende Filterstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Aufgrund des bestehenden geringen Grundwasser-Flurabstandes ist deshalb eine Versickerung mit Schächten, Rohren oder reinen Rigolenanlagen grundsätzlich nicht möglich, es kommt lediglich eine Mulden- und Flächenversickerung in Frage. In diesem Zusammenhang

ist auch im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des "Gewerbegebietes Nord-Ost V" zur Einhaltung des benötigten Sicherheitsabstandes zum Grundwasser bei mittleren Hochwasserständen eine Anhebung des Geländeniveaus von rund 1 m erforderlich. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Niederterrassenkieses ist dabei eine Versickerung durch die bewachsene Bodenzone zur Schadstofffilterung zwingend erforderlich.

Nördlich angrenzend entlang des Kulturweges besteht bereits ein Versickerungsstreifen zur Straßenentwässerung. Dieser ist zu erhalten.

Aufgrund der dargestellten Untergrund- und Grundwassersituation wird den Bauherren dringend empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen nochmals eigene detaillierte Erhebungen und Untersuchungen insbesondere auch hinsichtlich des Untergrundes sowie des Grundwassers und der Niederschlagswasserbehandlung / -beseitigung vorzunehmen sowie entsprechende Objektschutzmaßnahmen zu ergreifen (z. B. Ausbildung eines evtl. vorgesehenen Kellers mit einer grundwasserdichten Wanne, grundwasserdichter Anschluss eventueller Lichtschächte an den Kellerkorpus, etc.). Grundsätzlich ist auch auf die besonderen Anforderungen an die Baustatik sowie die Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) hinzuweisen.

Auswirkungen und Ergebnis

Oberflächengewässer

Weder der Kleine Hungerbach noch der Große Hungerbach sind durch die gegenständliche Planung direkt betroffen. Um allerdings sicherzustellen, dass durch die Geländeauffüllung der mittlerweile bereits bestehenden Gewerbegebiete im Hochwasserfall keine Abflussverschärfung für die An- und Unterlieger eintritt, hat die Gemeinde gemäß Anregung des WWA Kempten (Schreiben vom 23.01.2012) eine HQ100-Berechnung des Großen Hungerbaches durch das IB Jellen & Co. durchführen lassen. Dabei wurde das Abflussverhalten des Großen Hungerbaches im Hochwasserfall zwischen der Kreisstraße MN 10 im Süden und der Gemeindegrenze zu Amberg im Norden ermittelt. Laut "Abflussberechung Hungerbach" des IB Jellen & Co., Kempten, letzte Änderung vom 08.09.2014, ist festzuhalten, dass die bestehenden Gewerbegebiete "Nord-Ost III, IV und V" nicht vom Hochwasserabfluss erreicht werden. Es ist davon auszugehen, dass dies auch für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost V“ gilt. Diese Flächenbereiche stellen somit keinen Retentionsraum dar. Wie der Lageplan der "Abflussberechung Hungerbach" des IB Jellen & Co. zeigt, reicht die Spiegellinie nicht bis an den geplanten Rand des Planungsgebietes heran. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Hochwasserfall keine Abflussverschärfung für An- und Unterlieger eintritt. Eine i.V.m. Hochwasserereignissen auftretende, potentielle Ausuferung in den Bereich des PG hinein bzw. eine Überschwemmungsgefahr für die Flächen des Planungsgebietes durch den Kleinen Hungerbach ist nach derzeitigem Kenntnisstand bzw. den zur Verfügung stehenden Informationen und Unterlagen (Wasserrechtliche Gestattung Kleiner Hungerbach Tektur 2012, Schwäb. Ing.-büro Jellen & Co. Kempten, Juli 2012) nicht zu erwarten. Darüber hinaus wurden durch die im Jahr 2013 durchgeführte ökologisch wirksame Gewässerumgestaltung zusätzlicher Retentionsraum, insbesondere auch im Hinblick auf die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Ortsbereich, geschaffen.

Zusammenfassend kann damit von einer durch das Vorhaben verursachten lediglich **geringen Eingriffserheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Oberflächengewässer** ausgegangen werden.

Grundwasser

Baubedingt besteht v.a. in den Bereichen mit Bodenaufschlüssen bzw. Bereichen mit tiefergehenden, flächenhaften Abtragungen von Oberbodenmaterial wie z. B. in Verbindung mit Erschließungsflächen und Baugruben (Unterkellerungen, Bauwerksfundamente) durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten (auch ist direkt anstehendes Grundwasser zu erwarten) ein vergleichsweise stark erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters. Zudem ist aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes während der Bauphase(n) mit einem Eindringen von Grundwasser in die Baugruben zu rechnen und demzufolge auch entsprechende Maßnahmen zur Grundwasserabsenkung bzw. Trockenlegung innerhalb der Baugruben zu treffen. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potentiell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet. Weiterhin muss nach derzeitigem Kenntnisstand infolge der geringen Grundwasserflurabstände aus Gründen einer besseren Bebaubarkeit des Planungsgebietes einer praktikablen Versickerung und Filterung des Niederschlagswassers ebenso wie in den Baugebieten "Nord-Ost III, IV und V" eine Anhebung des PG um ca. 1 m erfolgen. Insgesamt ist damit unter Berücksichtigung von Art und

Umfang der Planung von baubedingten **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Grundwasser auszugehen.

Anlagebedingt werden im Planungsgebiet durch die erfolgende Versiegelung sowie den Verlust der oberflächennahen Schichten der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens nachhaltig reduziert. Dies geschieht bei einer zulässigen GRZ von 0,75 bis 0,8 in einem hohen Umfang. Infolge dessen besteht grundsätzlich die Gefahr einer verringerten flächenhaften Grundwasserneubildungsrate. Um dieser entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung bzw. zum weitestmöglichen Erhalt der flächenhaften Grundwasserneubildungsrate im Planungsgebiet durch Rückhaltung und vollständige Versickerung des unverschmutzten und gering verschmutzten Niederschlagswassers mittels geeigneter Sickeranlagen / -bauwerke und entsprechend den technischen und rechtlichen Regeln getroffen. In Bereichen mit hoher Belastungsintensität und damit hoher potenzieller Verschmutzungsgefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser ist nach entsprechender Prüfung ggf. auf versickerungsfähige Beläge bewusst zu verzichten. Verschmutzte Oberflächenwässer sind zu sammeln, zu reinigen und kontrolliert abzuführen oder nach entsprechender Vorreinigung möglichst flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern.
Weiterhin ist trotz der Durchführung von Geländeanhebungen zumindest temporär mit dem Eindringen von Baukörpern in das Grundwasser zu rechnen. Kellerräume / Unterkellerungen sind deshalb baulich auf die vorherrschenden Bedingungen abzustimmen sowie grundsätzlich bzgl. ihrer Dimensionierung auf das unbedingt erforderliche Minimum zu beschränken, um wegen des potentiellen Rückstaus des Grundwasserstroms einen möglichen, sich negativ auswirkenden Strömungswiderstand im Grundwasserabfluss weitgehend zu vermeiden. Bezüglich der Bestandssituation sowie Art und Umfang des Vorhabens ist damit anlagenbedingt von **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem Schutzgut Wasser auszugehen.

Betriebsbedingt bzw. infolge der zukünftigen Nutzungen (u.a. Betriebsgebäude, Lager- und Hofraumflächen, Stellplätze, Betriebsabläufe / Stoffflüsse allg.) ist - u.a. den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen, die Einhaltung der Vorgaben nach dem Wasserhaushaltgesetz und Betriebsanweisung zum Umgang mit Altöl gemäß § 14 GefStoffV vorausgesetzt - von **geringen Umweltauswirkungen** gegenüber dem Schutzgut Grundwasser auszugehen. Allerdings besteht aufgrund der beschriebenen naturräumlichen Lage mit einem nur geringen Grundwasserflurabstand ein grundsätzlich erhöhtes Beeinträchtigungspotential. Insbesondere ist im Bereich intensiv genutzter Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise ein Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund nicht gänzlich auszuschließen (z.B. Treibstoffe / Motorenöl durch defekte Fahrzeuge, Reifenabrieb, Abgase, Tausalze).

Zusammenfassend ist aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens sowie hinsichtlich des nur geringen Grundwasserflurabstandes und der geplanten Maßnahmen zur Niederschlagswasserbehandlung - stets unter Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit Schadstoffen - von **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Grundwasser** auszugehen.

6.2.3 Schutzgut: Lokalklima / Lufthygiene

Bestand und Bewertung

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Klimabezirk "Schwäbisches Alpenvorland". Die mittleren Jahresniederschläge im Gebiet um Wiedergeltingen betragen ca. 950 bis 1000 mm (Buchloe 967,0 mm / Mindelheim 984,8 mm). Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt zwischen 7,0 und 8,0° C (Memmingen 7,8° C / Kaufering 7,4 ° C). Bei den Windverhältnissen überwiegen maritime Einflüsse aus Westen. Die Hauptwindrichtung ist Südwest mit 32 % der Tage im Jahr, gefolgt von West mit rund 12,5 % und Süd mit 9 %. Aber auch Nordost- und Ostwinde kommen mit rund 22 % vergleichsweise häufig vor. Bei den Südwest- und Westwinden dominieren Windgeschwindigkeiten mit 2,1 – 5,0 m/s, aus Richtung Süden nehmen die Windgeschwindigkeiten ab. Südwinde kommen am häufigsten mit Geschwindigkeiten von 0,1 – 2,0 m/s vor. Bei den Ost- und Nordostwinden sind Geschwindigkeiten von 0,1 – 3,0 m/s am häufigsten vertreten (Quelle: Deutscher Wetterdienst, Langjährige Mittelwerte der Temperaturen und des Niederschlags 1961 - 1990; Stärkewindrose Landsberg).
Die für die besiedelten Bereiche der Gemeinde Wiedergeltingen bedeutenden Frischluftentstehungsgebiete stellen vor allem die auf dem Höhenrücken (zwischen Wertach- und Gennachtalraum) gelegenen Waldgebiete dar. In Kaltluftströmen bewegt sich diese Luft in die Talräume hinab und fließt anschließend in Richtung des Talgefälles von Süden nach Norden ab. Diese Kaltluftabflussbahnen bilden im Tag / Nacht-Rhythmus die Grundlage für den Luftaustausch der Siedlungsbereiche.

Hinsichtlich seiner lufthygienisch - kleinklimatischen Bedeutung ist das Planungsgebiet aufgrund von Lage, Nutzung und Vegetationsbestand grundsätzlich als Kaltluftentstehungsgebiet am Rande eines Siedlungsbestandes bzw. v.a. in direktem Kontakt mit dem "Gewerbegebiet Nord-Ost V" anzusprechen. Eine besondere klimatische Bedeutung des PG v.a. für den wohngenutzten Siedlungsbestand liegt jedoch aufgrund Lage und Bestandsituation im Allgemeinen nicht vor. Weiterhin sind keine nennenswerten weiteren Auswirkungen für den Luftabfluss nach Norden bzw. in Richtung der nördlichen Flur zu erwarten, da die südlich gelegene angrenzende Bebauung bereits eine weitreichende Barriere für den lokalen Kaltluftabfluss in diesem Bereich von Wiedergeltingen bildet.
Aufgrund der Ortsrandlage in einer großräumigen Ebene ohne nennenswert wirksame Strukturen für den Windschutz kann von einer windexponierten Situation des PG gegenüber Ost- und Nordostwinden gesprochen werden.

Vorbelastungen der lufthygienisch - kleinklimatischen Situation bestehen v.a. durch temporäre Beeinträchtigungen in Zusammenhang mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und durch Emissionen i.V.m. dem angrenzenden Siedlungsbestand (insbesondere Gewerbegebiete Nord-Ost I – V; z.B. Gebäudeheizungen, Fahrzeugbewegungen, Betriebsabläufe).

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt sind temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.) zu erwarten. Diese sind im Hinblick auf das Vorhaben und dessen Lage im nördlichen Anschluss an das "Gewerbegebiet Nord-Ost V" sowie die zu erwartende zeitlich gestaffelte Bebauung der Grundstücke selbst insgesamt als vergleichsweise geringfügig und überwiegend lokal auftretend zu beurteilen. Allerdings ist aufgrund der Lage der Erschließung des Planungsgebietes (Andienungs- und Transportverkehr) von Seiten der Amberger Straße von temporären baubedingten Umweltauswirkungen von **geringer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene** auszugehen.

Anlagebedingt büßt das Planungsgebiet durch die Überbauung seinen Status als Kaltluftentstehungsgebiet weitgehend ein und durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper und befestigten Lager-/Verkehrsflächen ist von einer Erhöhung der lokalen Temperatur auszugehen. Die klimatische Bedeutung des Planungsgebietes für den Siedlungsbestand ist jedoch insbesondere aufgrund seiner Lage als von nur untergeordneter Bedeutung einzustufen. Auch in Bezug auf den wirksamen Kaltluft-Abfluss sind weitere Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung insgesamt auszuschließen, da durch die südlich liegenden Gewerbegebiete Nord-Ost III und V bereits eine Barriere für den Kaltluft-Abfluss in diesem Bereich besteht. Zusätzlich ist auf die Gehölzpflanzungen zur Baugebietsdurch- und -eingrünung bzw. deren grundsätzliche kleinklimatisch-lufthygienische Funktion u.a. mit schadstoff- bzw. staubfilternder Wirkung hinzuweisen. Die anlagenbedingten **Umweltauswirkungen** selbst sind daher mit insgesamt **geringer Erheblichkeit** zu bewerten.

Betriebsbedingt ist in Verbindung mit dem Vorhaben insbesondere von einer steigenden Anzahl von Fahrzeugbewegungen sowohl im Planungsgebiet selbst (Transport- und Werksverkehr) als auch auf den Erschließungsstraßen durch Anliefer- und Abfuhrverkehr und damit von zusätzlichen Immissionen (Abgase, Staubbildung, etc.) für die Anlieger der Erschließungsstraßen auszugehen. Dabei ist im Vergleich zur bestehenden Situation bzw. v.a. auch bezogen auf die Größe der räumlichen Umgriffe der bereits vorhandenen Gewerbegebiete Nord-Ost I bis V (unter Berücksichtigung der dort bereits vorhandenen Gewerbebetriebe) allerdings von keiner deutlich über das bestehende Maß hinausgehenden Zunahme der Beeinträchtigung bzw. keine übermäßige Erhöhung an Mehrbelastung zu erwarten. Insgesamt sind die betriebsbedingten **Umweltauswirkungen** damit mit einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene zu bewerten, insbesondere auch da es sich bei der Ansiedlung des gemeindeeigenen Bauhofes lediglich um eine Verlagerung bzw. Bündelung der bisherigen innerörtlichen Standorte handelt.

Zusammenfassend sind deshalb insgesamt **geringe Umweltauswirkungen** auf das **Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene** zu erwarten.

6.2.4 Schutzgut: Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Amtlich kartierte Fundstellen bzw. Fundflächen bedeutsamer Pflanzen- und/oder Tierarten sind im Planungsgebiet und dessen räumlich – funktionalem Umfeld nicht vorhanden (Amtliche Biotopkartierung, ASK 2011 (ASK 2022 wird zum Entwurf ergänzt), ABSP 1999 und 1. FNP-Änderung 2015).
Weiterhin beinhaltet das Planungsgebiet und dessen räumlich-funktionales Umfeld weder FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete, Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sowie Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG. Das westlich gelegene Uferbegleitgehölz des Kleinen Hungerbaches in seiner Gesamtheit stellt einen geschützten Landschaftsbestandteil nach Art. 16 BayNatSchG dar. Wiesenbrüter- und Feldvogelkulissen sind im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

Die Fläche der Neu-Inanspruchnahme (Fl.-Nr. 612) besteht aus einer intensiv genutzten Ackerfläche.
Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende, randliche Vegetationsstrukturen sind ebenso wie Gehölzstrukturen nicht vorhanden.

Westlich des Planungsgebietes verläuft der Kleine Hungerbach mit Begleitweg (Bachweg) auf der östlichen Bachseite. Hierbei handelt es sich um einen künstlich angelegten (nur temporär wasserführenden) Entwässerungsgraben, der südlich der Buchloer Straße beginnt und nach Norden in Richtung Amberg führt. Bis ungefähr zur halben Höhe des gegenständlichen Planungsgebietes wurde der Kleine Hungerbach im Rahmen der Neuordnung zur Niederschlagswassereinleitung Wiedergeltingen nach ökologischen Gesichtspunkten umgestaltet. Die Genehmigung erfolgte durch ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren, die Arbeiten hierzu wurden im Jahr 2013 durchgeführt. Nördlich an den ökologisch umgestalteten Abschnitt anschließend ist der Gewässerzustand insgesamt charakterisiert durch einen begradigten Verlauf und ein gleichmäßiges Trapezprofil (Eintiefung der Sohle ca. 1,5 m bis 2 m). Die Uferbegleitvegetation besteht aus beidseitig vorhandenen, Ahorn- und Birkendominierten (standortfremden) Baumreihen, die durchgehend vergleichsweise sehr geringe / dichte Pflanzabstände zueinander aufweisen. Begleitend kommen Erle, Esche und Weide vor. Die Zielsetzung des Landschaftsplanes nach Norden zur freien Landschaft hin im Umbau der teilweise standortfremden Gehölze (dicht gepflanzte Baumreihen) in ökologisch und optisch wertvolle Gewässerbegleitgehölze. Der Kleine Hungerbach und der begleitende Weg zur Gewässerpflege und -unterhaltung bleiben durch das gegenständliche Vorhaben unberührt.
Östlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich ein gekiester Flurweg (Bachweg), an den sich wiederum intensiv genutzte Grünlandflächen anschließen. Wertgebende Randstrukturen kommen im Bankettbereich ebenfalls nicht vor.
Südlich grenzen an das Planungsgebiet der Kulturweg und die bestehende Bebauung des Gewerbegebietes "Nord-Ost V", darüber hinaus das Gewerbegebiet „Nord-Ost III“ an. Nördlich setzt sich die intensiv genutzte Ackerfläche fort. Westlich befindet sich die Bebauung des Gewerbegebietes "Nord-Ost V".

Das Planungsgebiet kann damit insgesamt betrachtet für seltene und/oder empfindliche Tier- und Pflanzenarten als ein Gebiet von nur untergeordneter Bedeutung eingestuft werden, aus Sicht des Naturschutzes sind keine bedeutenden Gehölz- und Offenland-Strukturen (Raine / Säume) oder Pflanzengesellschaften zu finden. Auch bestehen entsprechende Vorbelastungen durch den südlich und westlich angrenzenden Siedlungsbestand und die intensive landwirtschaftliche Nutzung innerhalb und im Anschlussbereich des Planungsgebietes.

Artenschützerische Beurteilung
Fundpunkte / Fundflächen der Artenschutzkartierung (ASK) sind innerhalb der Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung und in dessen direkten räumlich-funktionalem Umfeld nicht vorhanden. Wiesenbrüter- und Feldvogelkulissen sind im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.
Fazit: Aufgrund der Ausstattung und Bestandssituation des Planungsgebiets und dessen Umgebung mit seiner intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung und dem unmittelbar angrenzenden gewerblichen Siedlungsbestand ist das Lebensraumpotential für seltene und empfindliche, aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutende und besonders schützenswerte Tierarten als von nur geringer Bedeutung zu beurteilen.
Die Ackerfläche stellt ein Teil-Nahrungshabitat für verschiedene Vogelarten, z. B. Greifvögel wie Mäusebussard oder Gehölzbrüter aus dem Uferbegleitgehölz des Kleinen Hungerbaches, dar. Aufgrund der Flächengröße von rund 0,5 ha ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Fläche essenziell für den Erhaltungszustand der lokalen Populationen ist. Eine Nutzung der Ackerfläche als Fortpflanzungs- oder Ruhehabitat für Feldvögel, z. B. Feldlerche, kann aufgrund

der räumlichen Nähe zum Siedlungsbestand mit betriebsbedingten Störungen bzw. Scheuchwirkungen durch die Gebäude mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.
Im Falle der vorhandenen, teilweise standortfremden Gehölzstrukturen entlang des Kleinen Hungerbaches ist davon auszugehen, dass diese neben ihrer Funktion als potentielle Leitlinie und Nahrungshabitat für Fledermäuse v.a. für Vogelarten der ökologischen Gilde der Gebüsch-/ bzw. Gehölzbrüter Habitate darstellen. Dabei handelt es sich jedoch überwiegend um euryöke und gegenüber Störungen wenig anfällige Vogelarten, die keine spezifischen Lebensraumansprüche haben. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass das Uferbegleitgehölz des Kleinen Hungerbaches aufgrund punktuell vorhandener Altgehölze neben seiner Funktion als potentielles Nahrungshabitat evtl. auch mögliche Standorte für potenzielle Fledermausquartiere darstellt. Diese sind durch die Planung jedoch nicht betroffen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Beeinträchtigungen gegenüber den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, den Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie nach nationalem Recht "besonders" geschützten Arten (insbesondere schutzwürdige Artvorkommen wie beispielsweise Arten der Roten Liste) nicht zu erwarten.

Aufgrund von Bestand, Realnutzung und Bewertung des Lebensraumpotentials des Planungsgebietes sieht die Gemeinde Wiedergeltingen im Hinblick auf die Umsetzung des Vorhabens von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ab.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es vorrangig zu einem Verlust einer ca. 0,5 ha großen intensiv genutzten Ackerfläche. Darüber hinaus wird eine bereits verbuchte, jedoch nicht hergestellte Ausgleichsfläche (geplante Ortsrandeingrünung nördlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet „Nord-Ost V“ (rund 0,2 ha, Realnutzung Acker), durch Überbauung beansprucht und muss ersetzt werden. Weitere Vegetationsbestände sind i.V.m. der Bauphase nicht betroffen. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zeigen sich außerdem in der temporären Störung der näheren Umgebung durch z.B. Baulärm und Staubbelastung. Den davon betroffenen Strukturen (Acker, Intensivgrünland) kommt jedoch insgesamt eine nur geringe ökologische Bedeutung zu. Es ist baubedingt deshalb von einer lediglich **geringen Erheblichkeit** gegenüber dem Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt auszugehen. Eine nachhaltige Beeinträchtigung gegenüber geschützten Arten sowie eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems entlang des Kleinen Hungerbaches sind auszuschließen. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

Anlagen- und betriebsbedingt sind im Hinblick auf die Art des Vorhabens und die Vorbelastungen im Nahbereich des Planungsgebiets (Gewerbegebiete "Nord-Ost I - V" / intensive landwirtschaftliche Flächennutzung) lediglich zusätzliche **geringe Umweltauswirkungen** Belastungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt - z.B. durch die Erhöhung der Fahrzeugbewegungen, zusätzliche Emissionen i.V.m. den Betriebsabläufen bzw. Werksverkehr, Beleuchtung etc. - zu erwarten. Zudem kommt es in Zusammenhang mit den flächenbezogenen Maßnahmen zur Baugebietsein- und durchgrünung zu einer weiteren lokal wirksamen Strukturanreicherung der Landschaft und damit zu einer grundsätzlichen Erhöhung des Lebensraumangebotes, das trotz der Vorbelastungen im direkten Umfeld für zahlreiche Tierarten interessant sein dürfte
Bezüglich der Beleuchtung / Ausleuchtung des Gewerbegebietes bzw. der Betriebsgelände ist darauf zu achten, dass diese auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt wird und zu den Nachtzeiten bzw. außerhalb der Betriebszeiten weitgehend eingestellt wird (mit Ausnahme unbedingt erforderlicher Notbeleuchtungen). Weiterhin wird auf die Verwendung insektenschonender und fledermausfreundlicher Beleuchtung hingewiesen.

Zusammenfassend sind aufgrund der Bestandssituation, der Vorbelastungen, der artenschutzrechtlichen Einschätzung und der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt** zu erwarten.

6.2.5 Schutzgut: Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

Die Flächen des Planungsgebietes haben vor allem aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den „Gewerbegebiete Nord-Ost III und V“ keine Bedeutung im Hinblick auf eine direkte Erholungsnutzung.

Der östlich vorbeiführende Flurweg kann durch Erholungssuchende als Rad- und Fußwegeverbindung genutzt werden.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es vor allem durch die optische und akustische Beeinträchtigung der Landschaft während der Realisierung der Planung (Baugruben, Baumaschinen, Krane etc.) zu einem grundsätzlichen Beeinträchtigungspotential gegenüber dem Schutzgut Mensch (Erholung). Dieses ist aufgrund der eingeschränkten Einsehbarkeit des Planungsgebietes bzw. der geringen Fernwirkung (die dichte Begleitvegetation des Kleinen Hungerbaches wirkt ähnlich einer räumlichen Zäsur) und der aus der bestehenden gewerblichen Bebauung resultierenden Vorbelastungen insgesamt mit einer nur geringen Erheblichkeit einzustufen. Auch der westlich entlang des Kleinen Hungerbaches führende Bachweg ist weiterhin uneingeschränkt als Fuß- und Radwegeverbindung nutzbar. Insgesamt dürfte allerdings die Erholungseignung i.V.m. den Freiflächen des Siedlungsbestandes entlang der Erschließungsstraßen zumindest temporär etwas eingeschränkt sein. Deshalb ist insgesamt von einer **geringen** baubedingten **Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch (Erholung) auszugehen.
Anlagebedingt sind durch die Mehrbebauung im Hinblick auf die bestehenden Vorbelastungen (Gewerbegebiete "Nord-Ost III bis V"), die geringe Bedeutung des Vorhabengebietes und dessen näheren, räumlich-funktionalen Umgriff für die Erholungsnutzung sowie insbesondere die grünordnerischen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen mit dem Ziel einer qualitätsvollen Baugebietseingrünung lediglich **geringe Erheblichkeiten** zu erwarten.

Betriebsbedingt ist grundsätzlich von einer geringfügig steigenden Anzahl von Fahrzeugbewegungen sowohl im Planungsgebiet selbst als auch auf den Erschließungsstraßen (Werks-, Anliefer- und Abfuhrverkehr) auszugehen. Dies gilt insbesondere auch für die Bebauung entlang der Erschließungsstraßen. Allerdings ist dabei im Vergleich zur bestehenden Situation bzw. v.a. auch bezogen auf die Größe der räumlichen Umgriffe der bereits vorhandenen Gewerbegebiete Nord-Ost I bis V (unter Berücksichtigung der dort bereits vorhandenen Gewerbebetriebe) von keiner deutlich über das bestehende Maß hinausgehenden Zunahme der Beeinträchtigung bzw. keine übermäßige Erhöhung an Mehrbelastung auszugehen. Es sind daher **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Insgesamt ist v.a. aufgrund der Bestandssituation i.V.m. der verkehrlichen Erschließung und der zeitlich begrenzten baubedingten Beeinträchtigungen deshalb von einer durch das Vorhaben verursachten **geringen Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Mensch (Erholung)** auszugehen.

6.2.6 Schutzgut: Mensch (Immissionsschutz / Wohnen)

Bestand und Bewertung

Das räumliche Umfeld des Planungsgebietes ist v.a. durch die Emissionen (Lärm, Abgase, Staub, Licht / Beleuchtung etc. verursacht durch Betriebsabläufe, Werksverkehr, Zuliefer- und Abfuhrtransporte) von Seiten der bereits bestehenden Gewerbebetriebe innerhalb der Gewerbegebiete Nord-Ost I - V sowohl im direkten Nahbereich des Planungsgebiets selbst als auch entlang der verkehrlichen Erschließung (Amberger Straße / Kulturweg) vorbelastet.

Weiterhin können von den benachbarten intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen Emissionen (u.a. Geruchs- und Lärmemissionen) ausgehen, wie sie in Zusammenhang mit einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese Emissionen können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten. Diese sind ortsüblich und unvermeidlich und nach § 906 BGB hinzunehmen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt ist grundsätzlich von temporären Beeinträchtigungen v.a. durch Lärm, Staub und Abgase (verursacht durch Bauarbeiten, Baustellenverkehr, etc.) der angrenzenden Flächen (Gewerbebestand mit Betriebsleiterwohnungen) sowie entlang der Erschließungsstraßen auszugehen. Dadurch dürfte insbesondere auch eine Beeinträchtigung der Erholungseignung i.V.m. den Freiflächen des Siedlungsbestandes entlang der Erschließungsstraßen und innerhalb

des Gewerbegebietes nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es ist insgesamt von einer **geringen bis mittleren Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz / Wohnen) auszugehen.

Anlagebedingt sind durch das Vorhaben (auch unter Berücksichtigung einer Summenwirkung aller 5 Gewerbe-Teilgebiete) nach derzeitigem Kenntnisstand **keine nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigungen** auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz / Wohnen) zu erwarten.

Betriebsbedingt ist i.V.m. der 1. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes " Nord-Ost V" von einer geringfügig steigenden Anzahl von Fahrzeugbewegungen sowohl im Planungsgebiet selbst (Transport- und Werksverkehr, Betriebsabläufe) als auch auf den entsprechenden Erschließungsstraßen und damit von zusätzlichen Emissionen (Lärm, Abgase, Staubbildung, etc.) auszugehen. Hierbei ist festzuhalten, dass es sich bei der Ansiedlung des gemeindeeigenen Bauhofes lediglich um eine Verlagerung bzw. Bündelung der bisherigen innerörtlichen Standorte handelt.

Des Weiteren wird es in Abhängigkeit der zukünftigen Betriebe zu einer Erhöhung des Gewerbelärms kommen. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wurde eine Schalltechnische Untersuchung[1] durchgeführt werden durch den Bebauungsplan maximal zulässige Schallemissionskontingente von tagsüber L_{ek} = 60 bis 65 dB(A), nachts L_{ek} = 45 bis 50 dB(A) festgesetzt, die für die vorgesehene Nutzung als ausreichend bemessen einzustufen sind. Die aus diesen Emissionskontingenten ermittelten Schallimmissionskontingente L_{IK} tagsüber/nachts halten dabei die gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) gemäß Bbl. 1 zu DIN 18005-1 sowie die um 6 dB(A) reduzierten, angestrebten Planwerte an der nächstgelegenen bestehenden bzw. eventuell geplanten oder zulässigen (Wohn)Bebauung ein bzw. unterschreiten letztere um mindestens 5dB(A).

Es sind daher **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Insgesamt kann - unter Berücksichtigung der temporären baubedingten Beeinträchtigungen - von einer durch das Vorhaben verursachten **geringen Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Mensch (Immissionsschutz / Wohnen)** ausgegangen werden.

6.2.7 Schutzgut: Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Die Landschaft um das Planungsgebiet ist charakterisiert durch die nahezu ebene, lediglich mit einem Gefälle von ca. 0,5 % in Richtung Norden unmerklich abfallende Niederterrasse und die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Für das Landschaftsbild optisch wirksame Strukturen beschränken sich im Wesentlichen auf die Begleitstrukturen der beiden in nördlicher Richtung verlaufenden Hungerbäche. Die Gewässerbegleitgehölze des westlich verlaufenden Kleinen Hungerbaches bestehen im Umfeld des Planungsgebiets aus zumeist beidseitig vorhandenen Ahorn- und Birkendominierten Baumreihen, welche in der Landschaft optisch gut raumbildend und markant wahrnehmbar sind. Der in einer Entfernung von ca. 120 m weiter östlich verlaufende Große Hungerbach weist südlich des Kulturweges abschnittsweise vorhandene standortgerechte Laubgehölzen, punktuell vorhandene Großbäumen sowie Hochstauden- und Bachhochstaudenfluren, nördlich des Kulturweges hingegen einen nahezu geschlossenen Gehölzmantel auf. In einer Entfernung von 60 m nördlich befindet sich zwischen dem Uferbegleitgehölz des Kleinen Hungerbaches und dem Flurweg Fl.Nr. 614 ein kleinerer waldartiger Gehölzbestand. Insgesamt ist die Landschaft in den Fluren um das Planungsgebiet als strukturarme Agrarlandschaft zu bezeichnen. Aus Richtung Norden und Osten ist das Planungsgebiet von Seiten des bestehenden Flurweges kleinräumig gesehen gut einsehbar, weist allerdings keine ausgeprägte Fernwirkung auf.

Eine Vorbelastung gegenüber dem Schutzgut Orts- und Landschaftsbild stellt insbesondere der Gebäudebestand der Gewerbegebiete „Nord-Ost III und V" - zum derzeitigen Zeitpunkt ohne optisch wirksame Eingrünung nach Norden - dar.
Besondere städtebauliche Blickbeziehungen im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild (z.B. zu den Kirchtürmen benachbarter Ortschaften) werden infolge der Realisierung des Vorhabens ebenso wie markante Blickachsen nicht beeinträchtigt.

[1] HCON Hils Consult, Ing. Büro - Sachverständige: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost V“, Bericht 22059_bpl_gew_gu01_v1; Stand: 25.07.2022

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingte Beeinträchtigungen (z.B. durch Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial) sind aufgrund der vergleichsweise geringfügig bzw. vorrangig kleinräumig aus Richtung Norden und Osten einsehbaren Ortsrandlage und der eingeschränkten Fernwirkung des Planungsgebiets insbesondere auch aufgrund der Vorbelastungen im Umgriff und des nur temporären Auftretens als Beeinträchtigungen lediglich **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu bewerten.

Anlagebedingt ist vor dem Hintergrund von Art und Umfang der zulässigen Bebauung (v.a. im Hinblick auf die max. zulässigen Werte für GRZ, GFZ, FH und TH) sowie der genannten Vorbelastungen von **geringen bis mittleren Umweltauswirkungen** hinsichtlich des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild auszugehen. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf Privatgrund zur Ortsrandeingrünung tragen zu einer Minimierung der Beeinträchtigung bei.

Betriebsbedingt bzw. infolge der gewerblichen Nutzung sind **keine nennenswerten Beeinträchtigungen** gegenüber dem Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Zusammenfassend sind trotz der Ortsrandlage, v.a. aufgrund der vergleichsweise eingeschränkten Einsehbarkeit und Fernwirkung des Planungsgebietes, der Vorbelastungen sowie der geplanten Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung durch die Realisierung der Planung **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** zu erwarten.

6.2.8 Schutzgut: Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter wie Boden- und Baudenkmäler sowie Feldkreuze, Marterl, etc. sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden und durch die Planung bzw. den daraus resultierenden Bauvorhaben somit **nicht betroffen**.
Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen.
Sachgüter befinden sich nicht innerhalb des Planungsgebietes. Es liegen jeweils Teilflächen des Kulturweges, eines Sickerstreifens mit Entwässerungsfunktion und eines Feldweges innerhalb des Geltungsbereiches.
Das **Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz** ist voraussichtlich **nicht betroffen. Sachgüter** sind **nicht betroffen.**

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers und im Hinblick auf Starkniederschläge wird den Bauherren empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitung Objektschutzmaßnahmen für Gebäude gegen das Eindringen von Oberflächen- und Grundwasser zu vorzusehen.

6.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In Natur und Landschaft bestehen vielseitige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen biotischen und abiotischen Faktoren bzw. zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden bewirkt nicht nur eine Reduzierung von landwirtschaftlichen Flächen i.V.m. dem Verlust der natürlichen Ertragsfähigkeit, sondern es erfolgt auch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wie Speicher-, Puffer- und Filtervermögen. Als Folge von Bodenabtrag ergibt sich eine erhöhte Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch möglichen Eintrag von Schadstoffen.

Durch die geplante Bebauung und damit technische Überprägung sind u. a. nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die zugeordnete Vermeidungsmaßnahme „Baugebietsein- und durchgrünung“ allerdings bewirkt die Schaffung neuer Gehölzlebensräume und neuer Landschaftsstrukturen, welche sich als Frischluft-Produktionsflächen und Staubfilter auch positiv auf das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene auswirken.

Durch die Bebauung entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die unter den Kap. 6.2.1 bis 6.2.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehen.

6.3 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Baubedingt sind i.V.m. dem Vorhaben insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit der Bauweise sind dies u. a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metallen, Glas, Kunst- und Dichtstoffen. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass insbesondere Wertstoffe aus Gewerbe (z. B. Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe) und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle (bzw. gewerbliche Siedlungsabfälle) erzeugt werden. Die Erzeugung von gewerblichen oder industriellen Produktionsabfällen kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden, da die konkreten Nutzungen bislang nicht feststehen.

Die Abfälle der geplanten Bebauung werden durch den Landkreis Unterallgäu - Kommunale Abfallwirtschaft entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.
Es ist davon auszugehen, dass die durch das gegenständliche Vorhaben erzeugten Abfallmengen im Bereich der Durchschnittsmengen liegen werden.
Für die Siedlungs- und vergleichbaren Gewerbeabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt.
Diese ist unter https://www.lfu.bayern.de/abfall/abfallbilanz/index.htm abrufbar.

6.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Unfälle und Katastrophen
Es liegen keine Informationen vor, dass sich Störfallbetriebe im Umfeld des Bebauungsplanes befinden. Weiterhin ist auszuschließen, dass sich ein Störfallbetrieb gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) innerhalb des geplanten Gewerbegebietes ansiedelt.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 6.2.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in den Kap. 6.2.1 - 6.2.7 beschrieben.

6.5 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im räumlich-funktionalen Umgriff keine Planungen und/oder Vorhaben, durch welche erhebliche kumulative Wirkungen zu erwarten wären.

6.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, liegen keine Erkenntnisse zu verwendeten Techniken und Stoffen vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gebäude und Außenanlagen jeweils in Abhängigkeit von der gewählten Art der Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

6.7 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die für eine landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Flächen des Planungsgebietes voraussichtlich mittel- bis langfristig weiterhin als Ackerfläche intensiv genutzt werden. Auch würde die bereichsweise Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion) unterbleiben sowie im Hinblick auf die Grundwassersituation, den Bodenwasserhaushalt und den Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers keine Veränderung und damit verbundene mögliche Verschlechterung auftreten. Abschließend würde auch bezogen auf die Schutzgüter Lokalklima / Lufthygiene und Mensch (Erholung und Immissionsschutz) eine vermutlich mit dem Vorhaben verbundene, zusätzliche Erhöhung von Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen (wobei dies in starkem Maße von der Art / Branche / Beschäftigtenrate / Stoffffluss etc. der niedergelassenen Gewerbebetriebe abhängt) ausbleiben sowie weiterhin auch grundsätzlich keine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes stattfinden.
Demgegenüber bliebe bei Nichtdurchführung der Planung der vorhandene Bedarf an gewerblichen Bauflächen vorrangig für die ortsansässigen mittelständischen Gewerbebetriebe sowie der Bedarf an einem Standort für den gemeindlichen Bauhof mit ausreichendem Raumangebot und zeitgemäßer Ausstattung bestehen. Die Gemeinde ließe

somit eine sich bietende Möglichkeit zur Wirtschaftsförderung bzw. Standortsicherung bestehender Gewerbebetriebe und damit die Möglichkeit zur Arbeitsplatzsicherung bzw. -neuschaffung aus.

6.8 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch und Naturschutzrecht

Das Baugesetzbuch sieht die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG vor. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Die Eingriffsermittlung bzw. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung nach § 1a Abs. 4 BauGB im Umweltbericht. Festgesetze Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung können bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs berücksichtigt werden.

6.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes und von Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nachfolgende grünordnerische und gesamtplanerische Maßnahmen festgesetzt:

Schutzgüter: Boden und Wasser

- Sicherung / Förderung einer möglichst weitreichenden Grundwasserneubildungsrate im Planungsgebiet durch weitgehenden Rückhalt und vollständige flächenhafte Versickerung der auf den Grundstücken anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer entsprechend den technischen und rechtlichen Vorgaben durch geeignete Sickeranlagen vor Ort (nur Mulden- und Flächenversickerung!) sowie Beschränkung des Anteils an versiegelten Erschließungs-, Hofraum- und Lagerflächen auf ein Minimum (auf das aus betriebsorganisatorischen Gründen erforderliche Mindestmaß);
- Erhaltung des Sickerstreifens nordseitig des Kulturweges; die Zufahrtsbereiche sind daher auf das funktional notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- Nach Prüfung ggf. bewusster Verzicht auf versickerungsfähige Beläge in Bereichen mit hoher Belastungsintensität und damit hoher potenzieller Verschmutzungsgefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser; verschmutzte Oberflächenwässer sind zu sammeln, zu reinigen und kontrolliert abzuführen oder nach entsprechender Vorreinigung möglichst flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern.
- Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich in ihrer ursprünglichen Form; zur Gewährleistung der Niederschlagsversickerung ist eine Geländeanhebung von bis zu 1,0 m erforderlich. Darüber hinaus sind Veränderungen der Geländeoberfläche nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß oder für die Gestaltung eines naturnahen und artgerechten Lebensraumes zulässig.
- Wiederverwendung von Bodenmaterial (z.B. Abraum und Aushub) soweit als möglich innerhalb des Planungsgebietes;
- Bodenschonende Ausführung von Erdarbeiten unter zu Zuhilfenahme der gültigen Regelwerke und Normen (z.B. DIN 19731); bei Abtrag / Aushub ist darauf zu achten, dass Bodenmaterial nach Ober- und Unterbodenmaterial getrennt gelagert oder vor Ort direkt wiedereingebaut wird. Weiterhin sind Maßnahmen zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit zu treffen (Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB). Bei nicht versiegelten Flächen müssen Bodenschichten wieder so aufgebaut werden, wie sie natürlicherweise vorhanden waren.

Schutzgut: Landschaftsbild

- Festsetzung einer räumlich wirksamen, qualitätsvollen Baugebietseingrünung nach Richtung Norden / Nordosten auf öffentlichem Grund mit Pflanzbindung:
- Festsetzung einer flächenbezogenen Pflanzbindung auf Privatgrund mit Gehölzen 1. / 2. Wuchsordnung zur Baugebietsdurchgrünung und strukturellen Anreicherung;
- Festsetzung zu Mindestanforderungen an Baumstandorte;
- Zeitliche Bindung der Durchführung von Pflanzmaßnahmen;
- Festsetzung zur Pflege der Grünflächen;

Schutzgut: Tiere und Pflanzen

- Festsetzung für sämtliche innerhalb des BebauungsPlanungsgebietes sowie in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan erfolgenden Pflanzmaßnahmen zur ausschließlichen Verwendung von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften;
- Festsetzung einer Bodenfreiheit von 0,10 bis 0,15 m bzw. von ausreichenden Durchschlupfmöglichkeiten bei Zaunanlagen zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleinsäugetiere und Kriechtiere;

6.8.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs wurde der Leitfaden der Bayer. Staatsregierung für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2. ergänzte Fassung, 2003) herangezogen.
Insgesamt ist festzuhalten, dass es bei der Realisierung des Vorhabens im Wesentlichen zu einer Überformung und Veränderung einer ca. 0,5 ha großen intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche kommt, auf welcher intensiv Ackerbau betrieben wird. Dabei handelt es sich um eine Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Gebiete der "Kategorie I"), jedoch im oberen Wertebereich der Gesamtkategorie (vgl. Themenkarte 1 „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Bestand und Realnutzung"). Im Süden an das Grundstück Fl.-Nr. 613 angrenzend wurde ein Streifen von rund 10 m Breite bereits als Kompensationsfläche aus vorhergehenden Bauleitplanungen verbucht und im offiziellen Ökoflächenkataster eingetragen. Diese Kompensationsfläche wurde bisher nicht umgesetzt und ist im Umfang von 2.980 m² zusätzlich auf eine andere Fläche zu verlegen.

Weiterhin sind die entsprechenden Flächen nach dem Bayerischen Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahlen von größer 0,35 (GRZ von 0,75 - 0,80) entsprechend in die Kategorie / Typ A I (im oberen Wertebereich) einzuordnen. Die Spanne der Kompensationsfaktoren der Kategorie / Typ A I reicht von 0,30 (unterer Wertebereich) bis 0,60 (oberer Wertebereich).

Gemäß der dargestellten Bewertungen der Bestandssituation bzw. der Einstufung der Schutzgüter wären dem Vorhaben - ohne Vermeidungs- und Verringerungstatbestände - folglich auch Kompensationsfaktoren im "oberen Wertbereich" der jeweiligen Typeneinstufung zuzuordnen. Jedoch erscheint für die gegenständliche Gewerbegebietsbebauung (stets unter Beurteilung des "maximalen Baurechts") bei Berücksichtigung bzw. Durchführung vorgenannter grünordnerischer Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild, die Festsetzung / Reduktion der Kompensationsfaktoren im als Kategorie / Typ A I eingestuften Bereich auf einen Wert von 0,50, für die zu erwartenden Eingriffe aus fachlicher Sicht angemessen (vgl. Themenkarte 2 "Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ermittlung von Eingriff und Kompensationsbedarf“). Diese Ausgleichsfaktoren entsprechen den im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost V“ angesetzten Faktoren.

Aus diesem Zusammenhang und auf Basis nachfolgender Flächenbilanzierung ergibt sich ein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf von insgesamt 6.184 m² für den gegenständlichen Bebauungsplan. Zuzüglich des Kompensationsbedarfs durch Verlegung einer Teilfläche der Ausgleichsfläche 651/1 (Nordteil, festgesetzt durch Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost V“) außerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches von 655 m² ergibt sich eine Gesamtfläche von 6.839 m² (vgl. zugehörige Themenkarte 2 "Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ermittlung von Eingriff und Kompensationsbedarf ").

Die nachfolgend dargestellte tabellarische Aufstellung der Kompensationsflächen verdeutlicht den Kompensationsbedarf aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost V“ und dem gegenständlichen Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord-Ost V“ und beinhaltet alle Flächen für den Kompensationsbedarf, die für die benannten Bauleitplanungen benötigt werden.

1. Kompensationsbedarf für „Gewerbegebiet Nord-Ost V“

Ermittelter Kompensationsbedarf: 12.224 m², davon 3.202 m² für Verlegung interner Ausgleichsflächen (zwei Teilabschnitte: 1.183 m² + 2.019 m²),
Es wurden 9.228 m² gebietsextern (hellgelb) und 2.996 m² gebietsintern (dunkelgelb) ausgeglichen.

Flurnummer (Gmkg.Wiedergeltingen)	Entwicklungsziel	Ist-Zustand	Noch erforderliche Maßnahmen	Verzinsung nach Herstellung	Gesamtfläche	verbuchte Fläche
1588 und 1589 (TF) gebietsextern	Entwicklung einer kräuterreichen Extensivwiese In den Randbereichen blütenreiche und fruchttragende Feldhecken (Im Bereich der Hochspannung beidseitig jeweils 30m von Bäumen 1. und 2. Wuchsordnung freihalten)	Extensiv genutzte Grünlandfläche	Ansaat / Mähgutübertragung zur Anlage einer kräuterreichen Extensivwiese (Blühstreifen) Heckenpflanzung im Randbereich mit blütenreichen, fruchttragenden Sträuchern Gehölzartenauswahl Bsp: Cornus sanguinea (Hartriegel), Crataegus (Weißdorn), Prunus spinosa (Schlehe), Sambucus nigra (schwarzer Holunder),		3.143 m²	3.143 m²
1592 gebietsextern	Entwicklung eines artenreichen Waldkomplexes im Westteil des Grundstückes; Im Ostteil des Grundstückes ohne Gehölzstrukturen durch Pflanzen von Obstbäumen schaffen	Extensiv genutzte Grünlandfläche	Pflanzung standortgerechter, heimischer und auentypischer Gehölze im Westteil: Bsp.: Corylus avellana (Hasel) Frangula alnus (Faulbaum), Prunus padus (Trauben-Kirsche), Salix aurita (Ohr-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide) sowie Pflanzung von Obstbäumen(Apfel, Birne, Wildobst) im Ostteil		4.567 m²	4.567 m²

932 gebietsextern	Extensivgrünland 1-2 malige Mahd Mähgutentfernung Kein Einsatz von Dünge- und Pflanzen-schutzmitteln	Extensivgrünland Obstgehölze (Hochstamm) 1-2 malige Mahd pro Jahr	Regelmäßiger Herbstschnitt der Obstgehölze, bei Bedarf Baumscheiben (ca. Ø 120 cm) mulchen gegen Aufwuchs von Gräsern		5.360 m²	1.518 m² **Restguthaben 3.842 m²**
613 (TF) gebietsintern	Mesophiles Gebüsch	Nicht umgesetzt	Zu verlagernde Ausgleichsfläche (bedingt durch den Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord-Ost V“)		1.987 m²	1.987 m²
615/1 Teil Nord gebietsintern	Extensivierung Entwicklung Hochstau-denflur 1-2 malige Mahd Entwicklung kleinerer Gehölzgruppen	Nicht umgesetzt	Zu verlagernde Ausgleichsfläche (bedingt durch den Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord-Ost V“)		655 m²	655 m²
615/1 Teil Süd gebietsintern	Extensivierung Entwicklung Hochstau-denflur 1-2 malige Mahd Entwicklung kleinerer Gehölzgruppen	Teilweise Hoch-staudenflur vorhanden	Extensivierung Pflanzung kleinerer Gehölzgruppe Gehölzartenauswahl Bsp.: Salix purpurea (Purpur-Weide), Euonymus eu-ropaeus (Pfaffenhütchen), Rosa canina (Hunds-rose), Sambucus nigra (schwarzer Holunder), Viburnum opulus		354 m²	354 m²
					Gesamt:	**12.224 m²**

2. Kompensationsbedarf für „1.Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord-Ost V“

Ermittelter Kompensationsbedarf: 6.839 m²,
davon für **Verlegung interner Ausgleichsfläche** Fl.-Nr. 613 (TF), nicht hergestellt: 1.987 m²
davon für **Verlegung von Ausgleichsfläche außerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches** (Fl.-Nr. 615/1 Teil Nord), nicht hergestellt: 655 m²
Der gesamte Kompensationsbedarf von 6.839 m² wird gebietsextern (hellgelb) ausgeglichen.
Bezüglich der Maßnahmenkonzepte für die beiden Kompensationsflächen wird auf die Anlagen 1 und 2 der Festsetzungen verwiesen.

Flurnummer (Gmkg.Wiedergeltingen)	**Entwicklungsziel**	**Ist-Zustand**	**Noch erforderliche Maßnahmen**	**Verzinsung nach Herstellung**	**Gesamtfläche**	**Zuordnung**
932 (TF) gebietsextern	Extensivgrünland 1-2 malige Mahd Mähgutentfernung Kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln	Extensivgrünland Obstgehölze (Hochstamm) 1-2 malige Mahd pro Jahr	Regelmäßiger Herbstschnitt der Obstgehölze, bei Bedarf Baumscheiben (ca. Ø 120 cm) mulchen gegen Aufwuchs von Gräsern	Anlage 2018 4 Jahre x 3 % entspricht 461 m²	4.303 m² = 3.842 m² Restguthaben + 461 m² Verzinsung	4.303 m²
172 +173 (Teilflächen) gebietsextern	Entwicklung einer blütenreichen und fruchttragenden Heckenstruktur in Teilbereichen, Extensivierung fortsetzten	Mäßig extensiv genutztes, artenreichen Grünland mit 2-maligem Schnitt, Mähgutentfernung kein Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutz-mittel	Pflanzung standortgerechter, heimischer, blütenreicher und furchttragender Strauchgruppen (2-reihig versetzt) Gehölzartenauswahl Bsp.: Cornus sanguinea (Hartriegel), Corylus avellana (Hasel) wenige Exemplare, Crataegus (Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), (Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose)		Gesamtfläche Fl.-Nrn 172 + 173: 6.684 m² davon anrechenbare-Kompensations-fläche: 5.130 m²	2.536 m² = Restbedarf aus „1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord-Ost V“ 1.881m²

					= Teilfläche Fl.-Nr. 172 480 m² + Teilfläche Fl.-Nr. 173 4.650 m²	+ zusätzlicher Bedarf für Verlegung Teilfläche Fl.-Nr. 615/1 Teil Nord 655 m² **Restguthaben 2.594 m²**
					Gesamt	**6.839 m²**

Aus den Grundstücken Fl.-Nrn. 172 und 173 verbleibt ein **Restguthaben von 2.594 m²**, welches für zukünftige weitere Vorhaben zur Verfügung steht.

6.9 Planungsalternativen

Im Rahmen der Erstellung der Vorentwurfsplanung wurde eine Alternative hinsichtlich der neu geplanten Erschließungsstraße (Planstraße A) und der Grundstückszufahrt im Osten von Feldweg Fl.-Nr. 640/1 aus geprüft.
Ziel hierbei war in erster Linie eine bedarfsgerechte und flächensparende Ausweisung von Bauland und Verkehrsfläche für den Neubau des gemeindeeigenen Bauhofs und Gewerbe.

6.10 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2017 angepasst. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. zur Festlegung des erforderlichen Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarfs wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage, München 2003 herangezogen.

Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellten neben eigenen Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen auch der Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Wiedergeltingen dar. Darüber hinaus wurden Daten aus den Online-Diensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, wie z. B. UmweltAtlas Bayern oder FisNatur, sowie der BayernAtlas-plus des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verwendet. Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele. Weiterhin wird auf die Inhalte des Quellenverzeichnises verwiesen.

Die in dem vorliegenden Umweltbericht gezogenen Schlüsse wurden - unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Informationen und Grundlagen über das Planungsgebiet - aus dem allgemein bekannten Wissen über die Schutzgüter und deren Reaktionen bei Eingriffen abgeleitet und auf das Planungsgebiet übertragen, stets unter Berücksichtigung des durch die Planung "maximal zulässigen Baurechts".
Als Grundlage wurde der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost V“ herangezogen, in welchem die folgenden Gutachten ausgewertet worden waren: "Baugrundgeologisches Gutachten und Gutachten zu Möglichkeiten der Niederschlagsversickerung für das Gewerbegebiet Nord-Ost III" (Geo + Plan Bad Wörishofen, Stand: 17.07.2003), das hydrogeologische Gutachten mit dem Titel "Erkundung der Grundwassersituation und Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten im Ortsbereich von Wiedergeltingen" (Geo + Plan Bad Wörishofen, Stand: 24.09.2008), die "Bodenuntersucchung hinsichtlich geogen vorhandenen Arsenkonzentrationen mit Hinweisen zum Umgang mit dem Boden entsprechend bauleitplanerischem Vorsorgeprinzip" zum Bebauungsplan "Nord-Ost IV" (Geo + Plan, Achim Veigel, Bad Wörishofen, 03/2012) sowie die "Abflussberechnung Hungerbach Bereich Wiedergeltingen" (Ingenieurbüro Jellen & Co., Kempten, Stand: 09.09.2014);
Damit war insgesamt Abwägungsmaterial für eine ausreichende Bewertung aller Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorhanden. Die Durchführung spezieller faunistischer Untersuchungen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) waren aufgrund von v.a. Lage, Bestand und Realnutzung des Planungsgebietes nicht erforderlich.

6.11 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Aufgabe der Überwachung, ob und inwieweit erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4c BauGB), kommt der Gemeinde Wiedergeltingen zu. Die Gemeinde wird dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB durch die (Fach-)Behörden unterstützt. Diese haben die Gemeinde nach Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans vorliegen.
Das Monitoring dient damit der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen durch die Planung und der daraus bedarfsweise resultierenden Festlegung von geeigneten Gegenmaßnahmen.

In Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes baulich umgesetzten Bebauung zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung erhebliche unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können. Entsprechende im Rahmen des Monitorings festgestellte nachteilige Umweltauswirkungen sind durch den bzw. die Verursacher abzustellen.

Darüber hinaus sollte zeitnah bzw. nach einem Zeitraum von spätestens 3 Jahren nach Fertigstellung der jeweiligen Hauptgebäude überprüft werden, ob die festgesetzten und in die private Hand gelegten bzw. auf Privatgrund durchzuführenden Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung durchgeführt wurden und diese im negativen Fall mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln eingefordert werden. Zudem sollte regelmäßig nach entsprechend ausgeprägten bzw. vergleichsweise starken (ab Hochwasserereignissen HQ 5 auslösenden) Niederschlagsereignissen die Funktionsfähigkeit der festgesetzten, dezentral-flächenhaft erfolgenden Niederschlagswasserbeseitigung sowohl auf den Privatgrundstücken als auch i.V.m. den Erschließungsflächen auf öffentlichem Grund kontrolliert und dokumentiert werden.

6.12 Zusammenfassung

In der nachfolgenden Tabelle sind die vorläufigen Ergebnisse nochmals zusammengefasst:

Schutzgut	**Baubedingte Auswirkungen**	**Anlagebedingte Auswirkungen**	**Betriebsbedingte Auswirkungen**	**Ergebnis**
Boden und Fläche	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**mittel**
Wasser / Oberflächengewässer	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**gering**
Wasser / Grundwasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe (bis potentiell mittlere) Erheblichkeit	**mittel**
Lokalklima / Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**gering**
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**gering**
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**gering**
Mensch (Immissionsschutz)	geringe bis mittlere Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**gering**
Orts- und Landschaftsbild	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	**gering bis mittel**
Kulturgüter	voraussichtlich nicht betroffen			
Sachgüter	nicht vorhanden			

7. Planungskonzept

7.1 Städtebauliches Konzept mit Begründung der Festsetzungen

Der gegenständliche Bebauungsplan sieht im Wesentlichen folgende ortsplanerischen Ziele vor (gemäß § 1 BauGB):
Am nordöstlichen Ortsrand von Wiedergeltingen besteht eine Konzentration von Gewerbeflächen. Die neu geplanten Flächen ergänzen dabei die bereits vorhandenen Gewerbeflächen.
Der ergänzende neue Gewerbestandort führt an dieser Stelle zu keinen wesentlichen Konflikten mit den angrenzenden Flächennutzungen (landwirtschaftlich genutzte Grünland- oder Ackerflächen / bestehendes Gewerbegebiet).

Art der baulichen Nutzung
Das Baugebiet dient der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in bedarfsorientierter Dimension. Weiterhin soll der Bauhof der Gemeinde Wiedergeltingen angesiedelt werden. „Tankstellen“ und „Anlagen für sportliche Zwecke“ gemäß § 8 Abs. 2 Nrn. 3 und 4 BauNVO sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ und „Vergnügungsstätten“ werden im Geltungsbereich nicht zugelassen, da am gegenständlichen Standort die Konzentration auf die oben genannten gewerblichen Nutzungen und den gemeindlichen Bauhof im Vordergrund stehen soll. Tankstellen werden insbesondere auch aufgrund der hydrogeologisch sensiblen Lage ausgeschlossen, Vergnügungsstätten werden für nicht zulässig erklärt, um eine Niveauabsenkung des Gebietes (sog. Trading-Down-Effekt) und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in den Nachtstunden zu verhindern. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen aufgrund des Publikumsverkehrs bevorzugt zentral in der Ortsmitte untergebracht werden und nicht in peripher gelegenen Gewerbegebieten. Anlagen für sportliche Zwecke werden ebenfalls ausgeschlossen, da das Gewerbegebiet seinem primären Nutzungszweck und damit dem produzierenden Gewerbe und Handwerk vorbehalten bleiben soll.

Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Baunutzungsverordnung und in Anlehnung an die Festsetzungen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost V“ mit einer Grundflächenzahl von 0,75 festgesetzt. Dieser hohe Nutzungs- und Versiegelungsgrad entspricht dem durchaus üblichen Maß in Gewerbegebieten und trägt zu einer optimalen Ausnutzung der Fläche und damit zum Flächensparen bei.
Um das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, werden bei den Gebäuden die Firsthöhe bzw. Außenwandhöhe festgesetzt. Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird wie im Bebauungsplan “Gewerbegebiet Nord-Ost V“ auf 10,0 m festgelegt.
Da es sich um die Festsetzung der Außenwand- und Firsthöhen handelt, sind - im Gegensatz zu der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen - haustechnische Anlagen, wie Schornsteine, Kamine, Antennen etc. - nicht in diese Höhenfestsetzung einbezogen. Wohingegen Regale (Hochregale) aufgrund ihrer fiktiven Wände bzw. Dächer unter die Beschränkung der Außenwand- und Firsthöhen fallen.

Überbaubare Grundstücksgrenzen, Bauweise
Es gilt die offene Bauweise. In Anlehnung an die zulässige Bebauung im „Gewerbegebiet Nord-Ost V“ sind abweichend jedoch Gebäude mit einer Länge bis maximal 50 m zulässig. Mit Hilfe der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Lage der baulichen Anlagen innerhalb der Baugrundstücke geregelt. Dies trifft auch für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) zu. Nicht überdachte Stellplätze dürfen hingegen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Höhenlage der baulichen Anlagen
Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Festsetzung des Höhenbezugspunktes erfolgt, da die natürliche Geländeoberfläche verändert wird und die Gebäude der geplanten Straße zugeordnet sind. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante Fahrbahnmitte der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße. Durch die Festlegung einer „Sockelhöhe“ von 0,50 m wird einerseits dazu beigetragen, übermäßige Wandhöhen zu vermeiden und möglichst einheitliche Höhen zu gewährleisten, andererseits werden Objektschutzmaßnahmen gegen Eindringen von Oberflächenwasser, insbesondere bei Starkniederschlägen, ermöglicht.

Anzahl der zulässigen Wohneinheiten
Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen wird gebunden an die Grundstücksgröße und gedeckelt auf maximal 2 zwei Wohneinheiten je gewerblichem Baugrundstück. Dies dient dem Kompromiss, einerseits aus betriebsorganisatorischen Gründen erforderliche Wohneinheiten zuzulassen, und andererseits immissionsschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

Gestaltung der Gebäude / sonstiger baulicher Anlagen / Werbeanlagen
Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und Störungen der Tierwelt zu vermeiden, sind spiegelnde Fassadenelemente, grelle Farben etc. nicht zulässig, und es wurden Beschränkungen hinsichtlich von Werbeanlagen und der Beleuchtung der Betriebsgelände festgesetzt.

Sichtdreiecke
Zur Gewährleistung der Sicherheit des Verkehrs werden Anpflanzungen innerhalb der Sichtdreiecke begrenzt. Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsfläche ist freizuhalten.

Einfriedungen
Einfriedungen werden in ihrer Höhe auf 2,0 m beschränkt. Auf diese Weise soll zum einen dem Sicherheitsaspekt Rechnung getragen, zum anderen eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden. Als Einfriedung sind nur Zäune zulässig. Mauern oder sonstige geschlossene Einfriedungen, wie z. B. Gabionen, Gabionenzäune, sowie Stacheldraht sind aus Gründen des Ortsbildes nicht erlaubt. Zur Sicherstellung einer Durchlässigkeit für Kleintiere ist eine Bodenfreiheit der Einzäunung verbindlich festgelegt.

Boden
Die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken, damit die natürlichen Bodenfunktionen wie Puffer- und Filterfunktion sowie Wasserspeicherfunktion möglichst weitgehend erhalten werden können. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden, um einen beschleunigten Oberflächenabfluss und eine Hochwassergefahr weitestmöglich zu vermeiden.

7.2 Grünordnerisches Konzept mit Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Weiterhin sollen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden und ein qualitätsvolles Orts- und Landschaftsbild gestaltet werden. Als Elemente der Grünordnung sind eine Ortsrandeingrünung nach Norden und Osten und Baumpflanzungen zur Durchgrünung der Baugrundstücke vorgesehen.
Diese Grünstrukturen dienen neben der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auch dem Arten- und Biotopschutz.

Baumpflanzungen
Um auf den Baugrundstücken eine gute Mindest-Durchgrünung zu sichern, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume 1. und 2. Wuchsordnung im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt. Je 1.500 m² werden zwei heimische Laubäume mindestens 1. bis 2. Wuchsordnung vorgeschrieben. Durch diese Festsetzung wird ein Mindestmaß an Durchgrünung der Gewerbegebiete erreicht. Diese dient sowohl der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes als auch dem Arten-, Biotop- sowie dem lokalen Klimaschutz (Frischluftproduktion, Staubfilterung) und trägt somit zu einem gesunden und attraktiven Arbeits- und Wohn mfeld bei.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Es wird eine zweireihige Heckenpflanzung als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Zur Strukturanreicherung sind Laubbäume 1. und 2. Wuchsordnung einzustreuen. Mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 2 m und der Auswahl von heimischen gebietseigenen Gehölzen wird eine ökologisch und optisch hochwertigen Eingrünung sichergestellt. bei. Um einerseits eine qualitätsvolle und wirksame Eingrünung sicherzustellen, andererseits aber auch eine gewisse Lockerheit zu ermöglichen, wird nicht zwingend eine geschlossene Pflanzung festgesetzt, sondern es müssen lediglich mindestens 75 % der Gesamtlänge bepflanzt werden.

Pflanzenauswahl / Pflanzzeitpunkt
Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten für die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt. Diese Pflanzenliste wurde in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation zusammengestellt. Darüber hinaus sind Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials festgesetzt, um eine sachgerechte Ausführung sowie ein gutes Anwachsen und dauerhaftes Gedeihen der Pflanzungen zu unterstützen.

Im Sinne einer möglichst frühzeitigen und dauerhaften Sicherstellung der Funktionen für den Arten- und Biotopschutz, für die Ortsrandgestaltung und die Baugebietsdurchgrünung werden der Zeitpunkt der Durchführung, die Mindestgrößen der Gehölze, Mindestgröße der offenen Baumscheiben und notwendige Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall verbindlich vorgeschrieben.

Außenbeleuchtung
Aus ökologischen Gründen und aufgrund der Ortsrandlage soll die Beleuchtung der Betriebsgelände auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß (Betriebszeiten, Notbeleuchtung) beschränkt sowie insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung verwendet werden (vgl. Hinweise durch Text).

8. Flächenbilanz

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 1,5 ha und unterteilt sich nach folgender Aufschlüsselung:

Flächen	**ca.** in **m²**	in **%**
Gewerbegebiet / Bauflächen	ca. 11.434 m²	80,0 %
Erschließungsstraße Bestand: (Kulturweg Fl.-Nr. 580 (Teilfläche) und Flurweg Fl.-Nr. 640/1 (Teilfläche)	ca. 624 m²	4,4 %
Erschließungsstraße neu	ca. 660 m²	4,6 %
Öffentliche Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	ca. 1.363 m²	9,5 %
Sicherstreifen mit Entwässerungsfunktion in öffentlichem Eigentum	ca. 214 m²	1,5 %
Summe	**ca.14.295 m²**	
Fläche (gerundet)	**15.000 m²**	

9. Technische Erschließung und Infrastruktur; Ver- und Entsorgung

Bestehende und geplante Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über den bestehenden "Kulturweg", welcher weiter westlich in die Ortsverbindungsstraße (Wiedergeltingen-Amberg) bzw. die "Amberger Straße" mündet.

Durch diese Anbindung ist die verkehrliche Erschließung der Grundstücke des Gewerbegebietes „Nord-Ost V“ inkl.1. Änderung und Erweiterung grundsätzlich gesichert. Zudem ist durch die Ringerschließung über die Straße "Am Hungerbach" und "Trommelteile", die die südlich gelegenen Gewerbegrundstücke (innerhalb den "Gewerbegebieten Nord-Ost III und IV") erschließt, auch eine Wendemöglichkeit für LKW's ohne flächenaufwendige Wendeplätze gegeben.

Weiterhin ist eine Stichstraße, die vom Kulturweg abzweigt und Richtung Norden führt, neu geplant. Durch diese werden die „hinterliegenden“ Grundstücke erschlossen. Die Erschließung des nordöstlichen Baugrundstücks soll über den bestehenden Feldweg Fl.-Nr. 640/1 erfolgen. Eine Zufahrt für das Baugrundstück ist bereits vorgesehen.

Wasserversorgung

Das Gewerbegebiet wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Wiedergeltingen angeschlossen. Die erfolgende Wasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als sicher angesehen werden. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen.

Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Situierung ggf. zusätzlich erforderlicher Löschwasserhydranten erfolgt in Abstimmung mit den für den Brandschutz verantwortlichen Stellen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasser- bzw. Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage im Markt Türkheim.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist laut "Baugrundgeologische Gutachten und Gutachten zu Möglichkeiten für Niederschlagsversickerung" für das Gewerbegebiet Nord-Ost III (S. 16-18) dezentral und flächenhaft über geeignete Sickerbauwerke bzw. -mulden grundsätzlich möglich und in den bestehenden "Gewerbegebieten Nord-Ost III bis V" auch bereits realisiert. Allerdings ist eine Mächtigkeit des Sickerraums bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand von mindestens 1 m notwendig, um eine ausreichende Filterstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Aufgrund des bestehenden geringen Grundwasser-Flurabstandes ist deshalb eine Versickerung mit Schächten, Rohren oder reinen Rigolenanlagen grundsätzlich nicht möglich, es kommt lediglich eine Mulden- und Flächenversickerung in Frage. In diesem Zusammenhang ist auch im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des "Gewerbegebietes Nord-Ost V" zur Einhaltung des benötigten Sicherheitsabstandes zum Grundwasser bei mittleren Hochwasserständen eine Anhebung des Geländeniveaus von bis zu 1 m erforderlich. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Niederterrassenkieses ist dabei eine Versickerung durch die bewachsene Bodenzone zur Schadstofffilterung zwingend erforderlich.

Die geltenden Technischen Vorschriften und fachlichen Regeln zur Niederschlagswasserversickerung sind in den Hinweisen durch Text aufgeführt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lechwerke AG (LEW) sichergestellt.

Telekommunikation

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist beabsichtigt, ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldekabeln und Kommunikationsleitungen vorzusehen.

Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu. Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen sind in der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren Erschließungsanlage, d. h. entlang des Kulturweges, zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

10. Bearbeitungs- und Plangrundlagen

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung verwendet, die dem unterzeichnenden Büro durch die Gemeinde Wiedergeltingen überlassen worden waren. Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage Luftbilder aus dem BayernAtlas verwendet.

Für Lage und Größengenauigkeit wird von der Gemeinde Wiedergeltingen und dem Planungsbüro Daurer und Hasse keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände zu vermessen.

11. Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: digitale Flurkarte; Stand: 2022
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung (ASK) Bayern, TK-Blatt 7930 (Buchloe), Stand: 2011; Stand 2022 wird im Entwurf ergänzt.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt / Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
- Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas und BayernAtlasPLUS, https://geoportal.bayern.de/bayernatlas, Online-Abfrage Juni 2022 zu den Themen Bau- und Bodendenkmäler, Biotopkartierung Flachland, Bodenschätzung, Digitale Höhenlinienkarte, Digitale Geologische Karte 1: 25.000, Hochwassergefahrenflächen, Luftbild, Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Trinkwasserschutzgebiete, Wassersensible Gebiete
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hsgb.): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leirtfaden (Ergänzte Fassung), 2003
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hsgb.): Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Landkreis Unterallgäu, 1999
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Umweltpakt Bayern, Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen, https://www.umweltpakt.bayern.de/natur/fachwissen/174/einsatz- insektenfreundlicher-beleuchtungsanlagen, Online-Abfrage März 2021
- Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2018/2020
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Gemeinde Wiedergeltingen: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, 1. Änderung, Stand: 2015
- Gemeinde Wiedergeltingen: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost V“, rechtsgültig seit 2015
- HCON Hils Consult, Ing. Büro - Sachverständige: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost V“, Bericht 22059_bpl_gew_gu01_v1; Stand: 25.07.2022
- Regionalplan der Region Donau-Iller, Laufende Gesamtfortschreibung 2019
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)
- "Störfall-Verordnung“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

AUSFERTIGUNG

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und Hinweisen durch Text (Seiten 1 bis xx) und der Begründung mit integriertem Umweltbericht (Seiten 1 bis xx), jeweils in der Fassung vom xx.yy.2021, redaktionell ergänzt am xx.yy.2022, dem Beschluss des Gemeinderates vom xx.yy.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Wiedergeltingen, den .....

(Siegel)

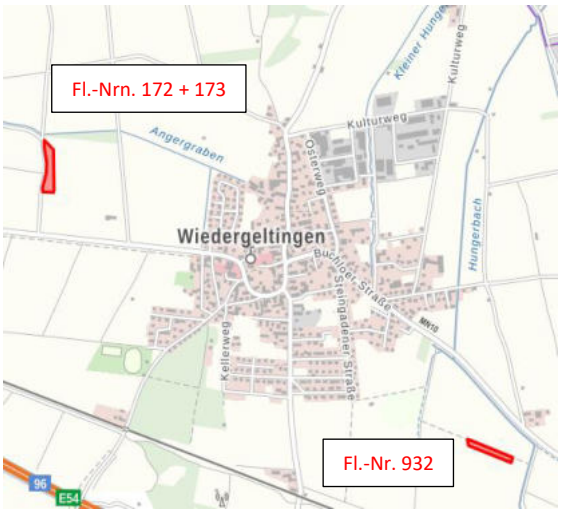
.....
Norbert Führer, 1. Bürgermeister

Planverfasser:

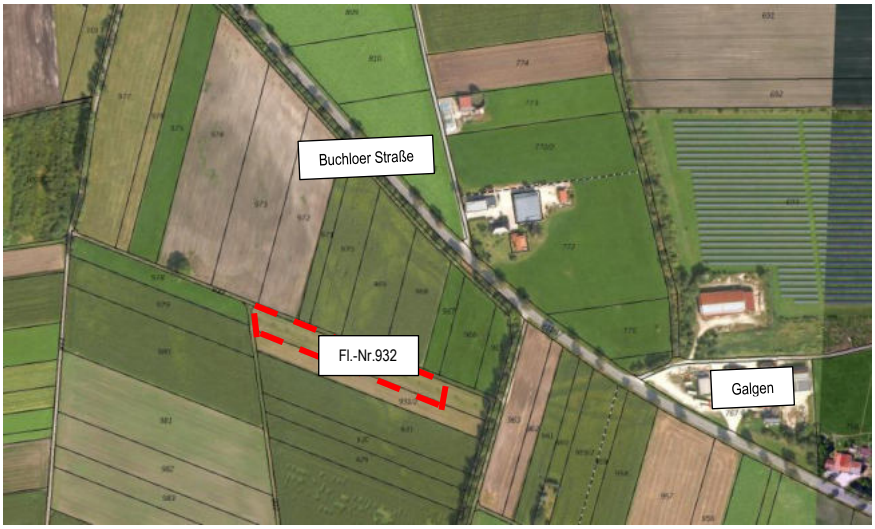
DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

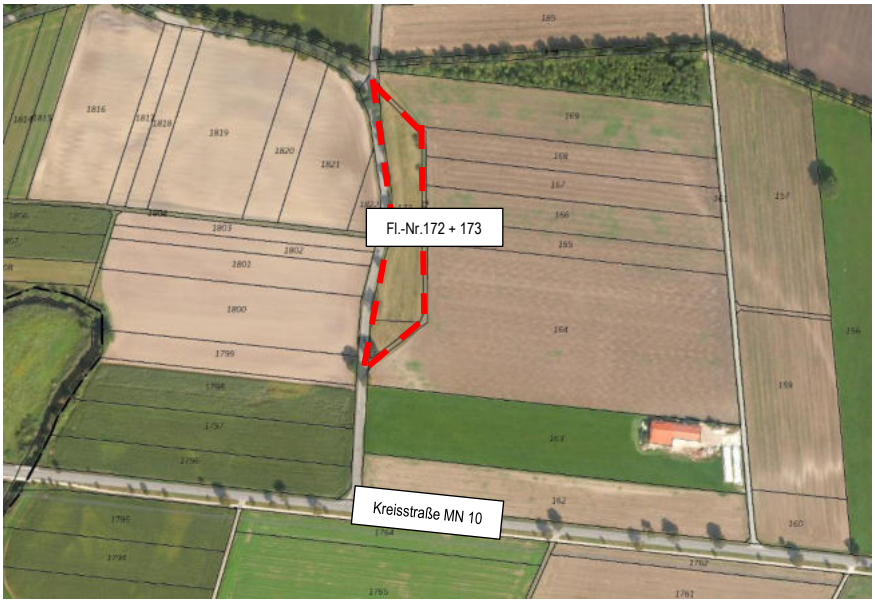
Birgit Schildknecht Dipl.-Ing. (FH) Landespflege	Wilhelm Daurer Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner



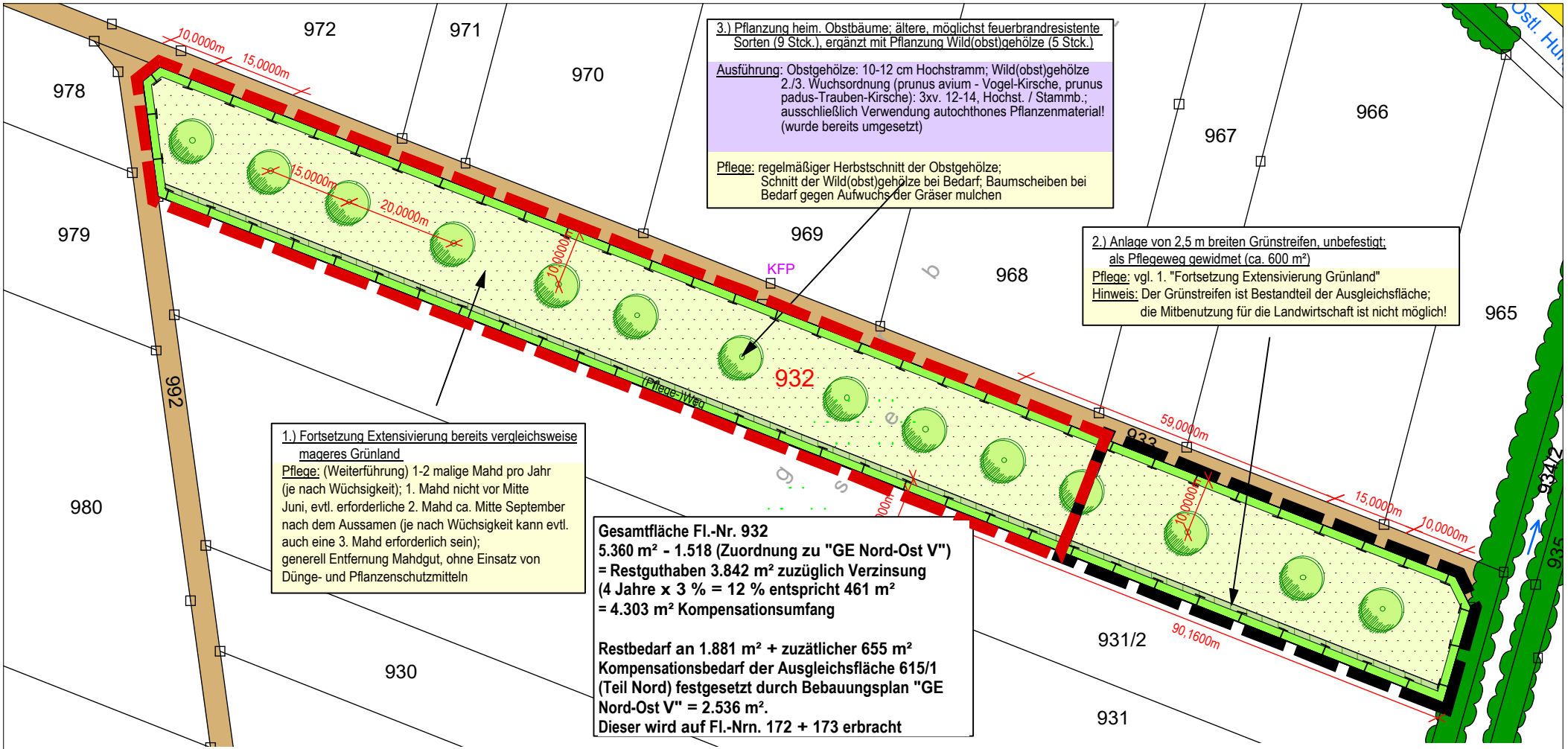
Übersicht Lageplan Ausgleichsflächen unmaßstäblich © Bayernatlas



Lageplan Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 932 (Teilfläche) unmaßstäblich © Bayernatlas



Lageplan Ausgleichsfläche Fl.-Nrn. 172 + 173 (Teilfläche) unmaßstäblich © Bayernatlas



LEGENDE

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (anrechenbare Gesamtfläche: 5.360 m²)
- landwirtschaftlich extensiv genutztes Grünland; nur 2-malige jährliche Mahd (vergleichsweise magere Wiesenvegetation, teils arten-, blütenreich)
- umbefestigter Grünstreifen, extensiv genutzt; als Pflegeweg gewidmet
- Pflanzung standortgeeigneten Obstbäume (ältere, möglichst feuerbrandresistente Sorten), ergänzt mit Wild(obst)gehölzen
- Gewässerbegleitende Gehölzstruktur, Bestand
- Wirtschaftsweg, befestigt
- 299 — Grundstücksgrenzen mit Nummern Flurstücke
- 3,00m — Bemaßung
- Grenze räumlicher Geltungsbereich gebietsexterne Kompensationsfläche Bebauungsplan "GE Nord-Ost V" (1.518 m²)
- Grenze räumlicher Geltungsbereich gebietsexterne Kompensationsfläche Bebauungsplan "1. Änderung und Erweiterung "GE Nord-Ost V" (4.303 m²)

Erläuterung TEXTBLÖCKE

- = Maßnahmenbeschreibung mit lfd. Nr.
- = Anlage / Hergestellte Maßnahme
- = Pflegemaßnahme

OBJEKT

Bebauungsplan
"1. Änderung und Erweiterung
Gewerbegebiet Nord-Ost V"

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Wiedergeltingen
Mindelheimer Straße 21
86879 Wiedergeltingen

DAURER + HASSE
Büro für Landschafts- Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Fon 08241 - 800 64 0
Mail info@daurerhasse.de
www.daurerhasse.de

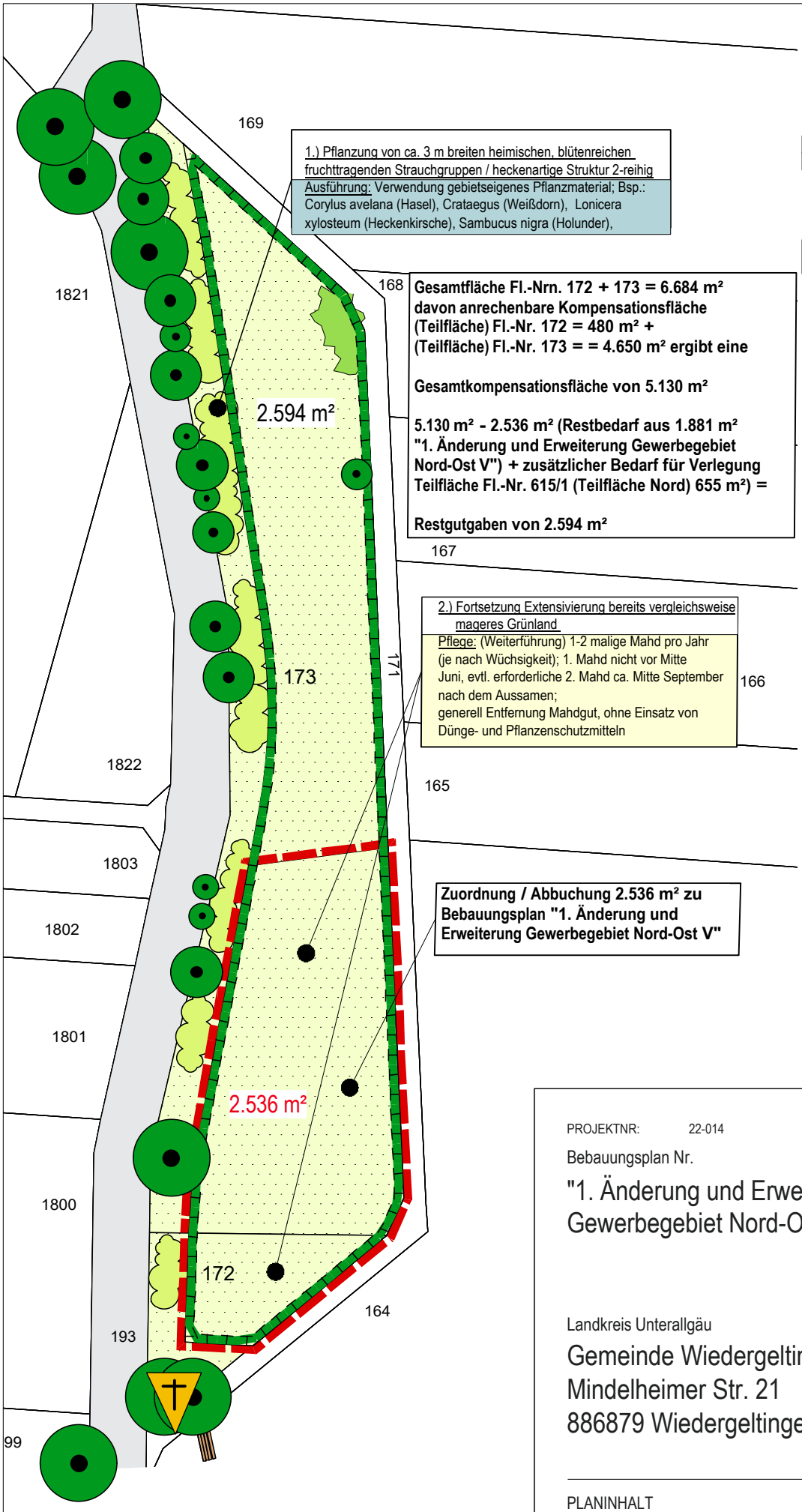
PLANINHALT

Festsetzungen durch Text -
Anlage 1: Gebietsexterne Kompensationsfläche auf
Fl. -Nr. 932

NORDEN

MAßSTAB . DATUM

1:1.1.000
21.06.2022



LEGENDE

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (anrechenbare Gesamtfläche: 5.130 m²)

landwirtschaftlich bereits vergleichsweise extensiv genutztes Grünland; nur 2-malige jährliche Mahd

Bestand Laubbaum

Bestand Gehölzgruppe

Fläche für arten- und blütenreiche Gehölzgruppen / heckenartige Struktur

Feldkreuz

Sitzbank

Grundstücksgrenzen mit Nummern Flurstücke

Geltungsbereich Zuordnung / Abbuchung Kompensationsfläche

Erläuterung TEXTBLÖCKE

= Maßnahmenbeschreibung
= Ausführung
= Pflegemaßnahme

Digitale Flurkarte © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung

PROJEKTNR: 22-014

Bebauungsplan Nr.

"1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord-Ost V"

Landkreis Unterallgäu

Gemeinde Wiedergeltingen
Mindelheimer Str. 21
886879 Wiedergeltingen

DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Fon 08241 - 800 64 0
info@daurerhasse.de

www.daurerhasse.de

PLANINHALT

Festsetzung durch Text -
Anlage 2: Gebietsexterne Kompensationsfläche auf Fl.-Nrn. 172 und 173

MAßSTAB

1:1.000

21.06.2022

Bearbeiter: wd/hn

hcon
hils consult
Schall
Erschütterung
Bauphysik

ing.-büro - sachverständige

- schallschutz
- bau- und raumakustik
- erschütterungsschutz
- wärme- & feuchteschutz
- energieberatung /-konzepte
- enev - gebäudeenergieausweis
- thermografie & luftdichtheit

BKM
Mitglied im Netzwerk
Bau Kompetenz München

Schalltechnische Untersuchung

---

1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "*Gewerbegebiet Nord-Ost V*", 86879 Wiedergeltingen; hier: schalltechnische Auswirkungen durch Gewerbelärm - Geräuschkontingentierung nach DIN 45691

Bericht: **22059_bpl_gew_gu01_v1**

Auftraggeber:

Gemeinde Wiedergeltingen
Mindelheimer Straße 21

86879 Wiedergeltingen

Kaufering, den 25.07.2022

Index	Fassung vom	Bemerkung
gu01_v1	25.07.2022	Schallemissionskontingentierung gemäß DIN 45691 anhand der Unterlagen zum Bauleitplanverfahren (Stand: 07/2022) Berechnungsmodell: 20220725_22059_bpl_gew_genordost_wiedergeltingen.cna

hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik
Kolpingstraße 15, 86916 Kaufering
Mess-Stelle nach § 26/29b BImSchG
VMPA-Schallschutzprüfstelle, VBI
fon: (0 81 91) 97 14 37 www.hils-consult.de
fax: (0 81 91) 97 14 38 info@hils-consult.de

Bezeichnung der Untersuchung	1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord-Ost V", 86879 Wiedergeltingen; hier: schalltechnische Auswirkungen durch Gewerbelärm - Geräuschkontingentierung nach DIN 45691
Auftraggeber	Gemeinde Wiedergeltingen, Mindelheimer Straße 21, 86879 Wiedergeltingen
Auftragnehmer	hils consult gmbh Kolpingstr. 15 86916 Kaufering fon: (0 81 91) 97 14 37 fax: (0 81 91) 97 14 38 www.hils-consult.de info@hils-consult.de
Bearbeiter	Dr. rer. nat. Th. Hils, M.Sc. Rosa Schulze
Datum der Berichterstellung	Kaufering, den 25.07.2022

Zusammenfassung

Die Gemeinde Wiedergeltingen beabsichtigt im Zuge der Standortoptimierung die Ausweisung neuer Gewerbeflächen und in diesem Zusammenhang die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "*Gewerbegebiet Nord-Ost V*" [a].

Hierbei ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zunächst die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung zu prüfen und in diesem Zusammenhang die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB [4] zu berücksichtigen. Insbesondere sind schädliche Umwelteinwirkungen durch die Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG [1]).

Den schalltechnischen Belangen im Zuge des Genehmigungs- und Bauleitplanverfahrens soll dabei zunächst durch eine schematische Ermittlung und Bewertung der Geräuschauswirkungen aus dem (künftigen) Plangebiet durch Anlagen- und Gewerbelärm Rechnung getragen werden und eine entsprechende Festsetzung von Schallemissionskontingenten L_{EK} nach DIN 45691 [11] auf den maßgeblichen Teilflächen/Bauquartieren erfolgen. Die Beurteilung erfolgt dabei anhand der Orientierungswerte (ORW) des Bbl. 1 zu DIN 18005-1 für Gewerbelärm [2] unter Berücksichtigung der gem. der Vorgaben des LRA Unterallgäu [c] um 6 dB(A) reduzierten Planwerte L_{PI} zur Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

1. Es zeigt sich, dass unter Berücksichtigung der angestrebten Planwerte tagsüber/nachts für die maßgeblichen Teilflächen innerhalb des künftigen Bebauungsplanes Schallemissionskontingente von tagsüber L_{EK} = 60 bis 65 dB(A), nachts L_{EK} = 45 bis 50 dB(A) festgesetzt werden können, die für die vorgesehene Nutzung als ausreichend bemessen einzustufen sind.
2. Die sich aus den vorgeschlagenen Emissionskontingenten ermittelten Schallimmissionskontingente L_{IK} tagsüber/nachts halten dabei die gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) gemäß Bbl. 1 zu DIN 18005-1 sowie die um 6 dB(A) reduzierten, angestrebten Planwerte an der nächstgelegenen bestehenden bzw. evtl. geplanten oder zulässigen (Wohn-)Bebauung ein bzw. unterschreiten letztere um mindestens 5 dB(A).

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Anforderungen werden Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan formuliert.

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1 Aufgabenstellung 4
2 Örtliche Gegebenheiten - geplante Maßnahmen 5
3 Grundlagen der schalltechnischen Untersuchung 8
3.1 Planungs- und Bearbeitungsunterlagen 8
3.2 Gesetze, Regelwerke und Literatur 9
3.3 Grundlagen der Schallimmissionen 10
3.4 Beurteilungskriterien für die Bauleitplanung 10
3.5 Berechnungsverfahren 12
4 Schutzbedürftige Gebiete - Flächennutzung 13
4.1 Flächennutzung 13
4.2 Immissionsorte 14
5 Schallemissionen (gewerbliche Vorbelastung) 15
6 Geräuschkontingentierung Bebauungsplan 15
6.1 Schallemissionskontingent L_{EK} 15
6.2 Schallimmissionskontingent L_{IK} 18
7 Texte zum Schallimmissionsschutz 20
7.1 Festsetzungsvorschläge Satzung für den Bebauungsplan 20
8 Zusammenfassung 21

Anhang
Anhang 1: Weiterführende Regelwerke, Literatur und verwendete Software 2
Anhang 2: verwendete Formelzeichen und Abkürzungen 3
Anhang 3: Basisquellen/Emissionsberechnung/Bibliotheken 4
Anhang 4: Ergebnistabellen 5

Anlage
Lageplan01 (A3-Format): M 1:3.000 Lageplan mit Darstellung der Schallemissionskontingentflächen nebst Immissionsorten
Lageplan02 (A3-Format): M 1:1.500 Lageplan mit Darstellung der Schallemissionskontingentflächen

1 Aufgabenstellung

Die Gemeinde Wiedergeltingen beabsichtigt im Zuge der Standortoptimierung die Ausweisung neuer Gewerbeflächen und in diesem Zusammenhang die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord-Ost V" [a].

Hierbei ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zunächst die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung zu prüfen und in diesem Zusammenhang die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB [4] zu berücksichtigen. Insbesondere sind schädliche Umwelteinwirkungen durch die Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG [1]).

Den schalltechnischen Belangen im Zuge des Genehmigungs- und Bauleitplanverfahrens soll dabei zunächst durch eine schematische Ermittlung und Bewertung der Geräuschauswirkungen durch Anlagen- und Gewerbelärm innerhalb des (künftigen) Bebauungsplangebiets Rechnung getragen werden und eine entsprechende Festsetzung von Schallemissionskontingenten L_{EK} nach DIN 45691 [11] auf den maßgeblichen Teilflächen/Bauquartieren erfolgen.

Die Beurteilung erfolgt dabei anhand der Orientierungswerte (ORW) des Bbl. 1 zu DIN 18005-1 für Gewerbelärm [2] unter Berücksichtigung der gem. der Vorgaben des LRA Unterallgäu [c] um 6 dB(A) reduzierten Planwerte L_{PI} zur Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung.

2 Örtliche Gegebenheiten - geplante Maßnahmen

1) derzeitige Situation (Stand: 07/2022):

Das Plangebiet befindet sich im nord-östlichen Bereich der Gemeinde Wiedergeltingen und umfasst den bereits bestehenden Bebauungsplan "*Gewerbegebiet Nord-Ost V*" mit den teilweise überbauten Grundstücke bzw. Teilflächen Fl.-Nr. 613, 613/1, 613/3, 613/4, 614, 615/1, 615/2 und 616 und das derzeit im Außenbereich liegenden unbebaute, überwiegend landwirtschaftlich genutzten, Grundstück bzw. Teilfläche Fl.-Nr. 612 (Gmgk. Wiedergeltingen).

Während sich westlich, nördlich und östlich des Plangebiets unbebaute Grundstücke befinden, grenzt unmittelbar südlich die bestehende Gewerbefläche bzw. der Umgriff des (rechtskräftigen) Bebauungsplanes "*Gewerbegebiet Nord-Ost III*" an, gefolgt vom (rechtskräftigen) Bebauungsplan "*Gewerbegebiet Nord-Ost IV*". In östlicher Richtung folgt in einer Entfernung von ca. 800 m (Luftlinie) der Straßenverlauf der Kreisstraße OAL 19 sowie in ca. 1.000 m (Luftlinie) der südliche Ortsrand der Gemeinde Amberg mit (Wohn-) Bebauung.

Nachfolgende Abbildungen veranschaulichen die Lage und Umgebung.

Abb. 1: Lageplan mit (schematischer) Darstellung des gegenständlichen Plangebietes (rot markiert) sowie der näheren Umgebung [Quelle: BayernAtlas]

Abb. 2: Blick in Richtung Süd-West auf das Plangebiet, im Hintergrund bestehende Betriebe-/Anlagen im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord-Ost V" gemäß [b]

2) Bauleitplanverfahren:

Der Gemeinde Wiedergelting liegen Anfragen durch Gewerbebetriebe in Hinblick auf Bauplätze vor, so dass hierzu für geeignete Grundstücke unmittelbar nördlich des bestehenden Gewerbegebietes Baurecht geschaffen werden soll.

Zur Schaffung der verbindlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen wird daher die Änderung des Bebauungsplanes "*Gewerbegebiet Nord-Ost V*" [a] erforderlich. Als Art der baulichen Nutzung soll ein "*Gewerbegebiet*" (GE) festgesetzt werden.

Den Unterlagen zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan " *Gewerbegebiet Nord-Ost V*" ist zu entnehmen, dass fünf Bauquartiere (Teilflächen TF1 bis TF5) mit unterschiedlicher Flächengröße innerhalb des räumlichen Umgriffs vorgesehen werden.

Anhand der nachfolgenden Abbildungen soll die künftig vorgesehene bauplanungsrechtliche Situation nochmals verdeutlicht werden:

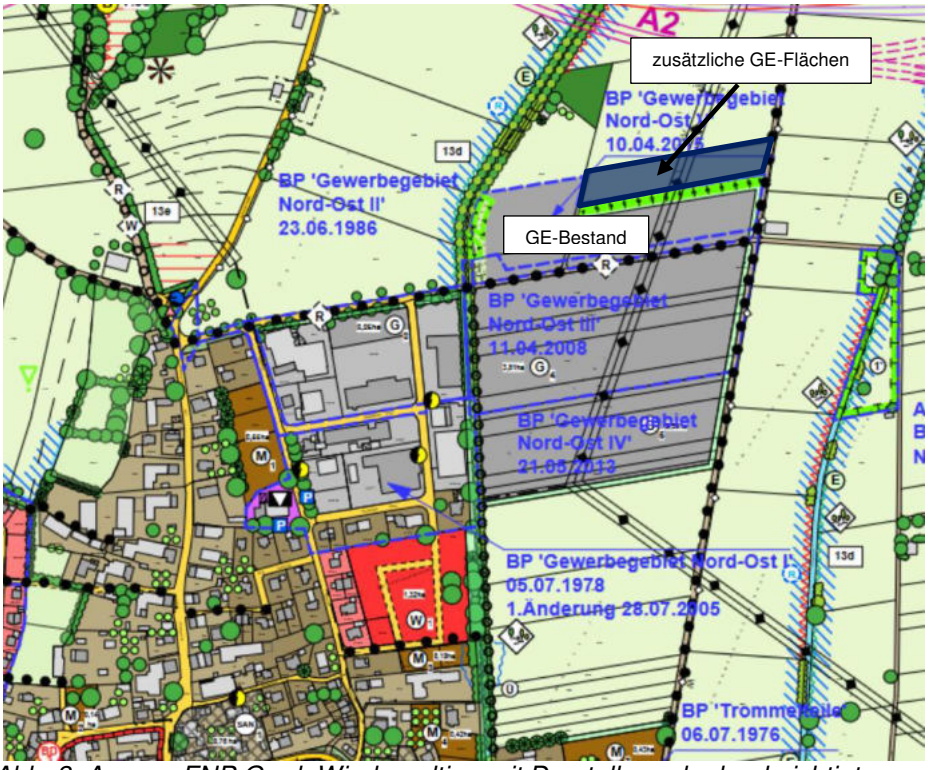


Abb. 3: Auszug FNP Gmd. Wiedergelting mit Darstellung der beabsichtigten zusätzlichen Gewerbeflächen gemäß [a] (bunkelblau markiert)

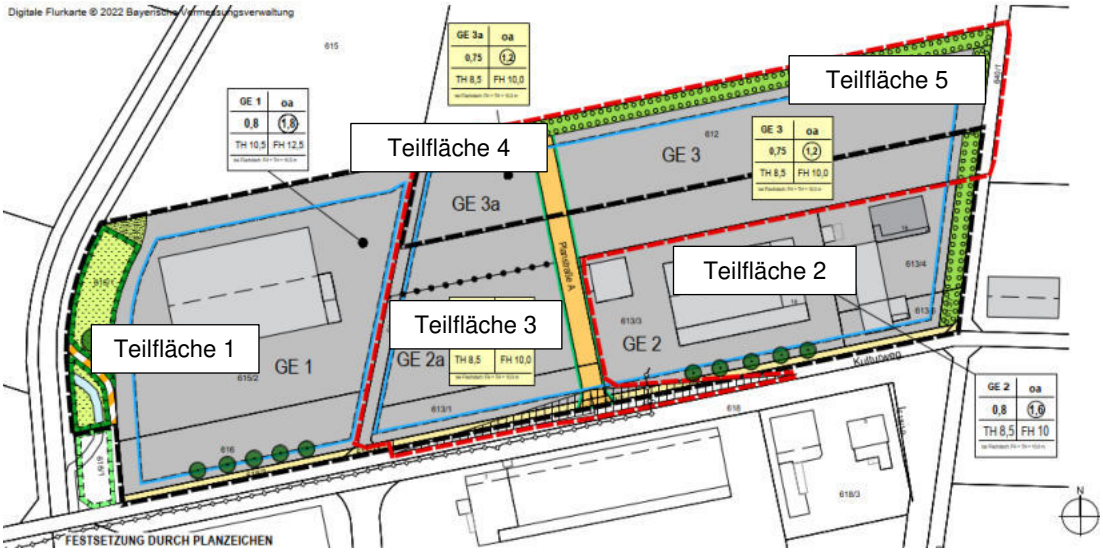


Abb. 4: Ausschnitt Planteil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "1.Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord-Ost V" [a] (Quelle: Daurer + Hasse, Wiedergeltingen)

3) schalltechnische Vorbelastung:

Die schalltechnische Vorbelastung bzw. Gesamtsituation wird maßgeblich durch die Vorbelastung durch bestehende und ggf. potentiell geplante Betriebe und Anlagen (Gewerbelärm) bestimmt.

4) Gebietseinstufung:

Zur Gebietseinstufung des Betriebsgeländes und der näheren Umgebung siehe Kap. 4.

3 Grundlagen der schalltechnischen Untersuchung

3.1 Planungs- und Bearbeitungsunterlagen

Der schalltechnischen Untersuchung liegen zugrunde:

[a] Unterlagen zum Bauleitplanverfahren per E-Mail am 19.04.2022, 05.07.2022 und 12.07.2022 über Fr. Nägele (DAURER + HASSE)
Plan-/Textteil zum bestehenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord-Ost V"
(Stand: 11.02.2015) - 150211_Wiedergeltingen_GE Nord-Ost_V_Planzeichnung.pdf
Satzung zum im Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord-Ost V" (Stand: 22.05.2017) - 220517_Ausschnitt Satzung BP 2015.pdf
Erläuterung zum Immissionsschutz zum im Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord-Ost V" (Stand: 22.05.2017) 220517_Immissionsschutz BP 2015.pdf
Plan-/Textteil zum in Änderung befindlichen Bebauungsplan " *Gewerbegebiet Nord-Ost V*"
(Vorentwurf, Stand: 01.07.2022) - 220701_PZ Wiedergeltingen_GE_Nord_Ost.pdf
Entwurf zur 2.Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand: 21.06.2022) - 220629_PZ Wiedergeltingen_A-End02 FNP.pdf
[b] Ortsbesichtigung einschließlich Fotodokumentation am 13.07.2022
[c] Telefonate/Abstimmungen mit Hr. Führer (Bgm. Wiedergeltingen) am 05.07.2022
[d] Telefonate/Abstimmungen mit Hr. Rubach (Technischer Umweltschutz Landratsamt Unterallgäu) am 11.07.2022

3.2 Gesetze, Regelwerke und Literatur

Für die schalltechnische Untersuchung wurden folgende Normen und Literaturquellen herangezogen:

Gesetzliche bzw. Beurteilungsgrundlagen:

[1] Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (in der aktuelle Fassung)
[2] DIN 18005 Schallschutz im Städtebau - Teil 1: „*Grundlagen und Hinweise für die Planung*", 2002 nebst Beiblatt 1 „*Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung*", 1987
[3] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.8.1998, zuletzt geändert am 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)
[4] Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der aktuellen Fassung
[5] Baunutzungsverordnung - BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BGBl. I S. 132), in der aktuellen Fassung
[6] Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), in der aktuellen Fassung.

Ausbreitung:

[7] DIN ISO 9613-2: „*Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren*", Normenausschuss Akustik, Lärmminderung und Schwingungstechnik (NALS), 1999
[8] VDI 2571: „*Schallabstrahlung von Industriebauten*", VDI-Kommission Lärmminderung, 1976[1]
[9] VDI 2714: „*Schallausbreitung im Freien*", VDI-Kommission Lärmminderung,1988[2]
[10] VDI 2720 Blatt 1: „*Schallschutz durch Abschirmung im Freien*", Normenausschuss Akustik, Lärmminderung und Schwingungstechnik (NALS), 1997

Bauleitplanung:

[11] DIN 45691: „*Geräuschkontingentierung*", Normausschuss Akustik, Lärmminderung und Schwingungstechnik (NALS) im DIN und VDI, 12/2006

Sonstiges:

[12] DIN 45687: „*Akustik - Software-Erzeugnisse zur Berechnung der Geräuschemission im Freien - Qualitätsanforderungen und Prüfbestimmungen*"; Stand: 05/2006
[13] BVerwG, Beschluss vom 11.08.2016 - 4 BN 23.16

[1] Seit 10/2006 ersatzlos zurückgezogen. Der VDI empfiehlt dagegen die Anwendung von DIN 12354-4 (2001-04). In der TA Lärm wird jedoch u.a. im Kap.A.2.2, Absatz 4, auf die VDI 2571 noch bezuggenommen bzw. ist im DIN noch hinterlegt.
[2] Seit 10/2006 ersatzlos zurückgezogen. Der VDI empfiehlt dagegen die Anwendung von DIN ISO 9613-2. In der TA Lärm wird jedoch auf die VDI 2714 noch bezuggenommen bzw. ist im DIN noch hinterlegt.

3.3 Grundlagen der Schallimmissionen

Lästig empfundene Geräuschimmissionen werden als Lärm bezeichnet. Dabei handelt es sich also nicht um einen rein physikalischen Begriff, sondern um einen Ausdruck für ein subjektives Empfinden. Dieses ist abhängig von verschiedenen Einflüssen, wie z.B. vom Informationsgehalt oder dem Spektrum (Frequenzzusammensetzung).

Zur zahlenmäßigen Beschreibung von zeitlich schwankenden Geräuschimmissionen, wie beispielsweise dem Straßen- und Schienenverkehr, wird der A-bewertete Mittelungspegel herangezogen. In seine Höhe gehen Stärke und Dauer jedes Schallereignisses während des Zeitraumes ein, über den gemittelt wird.

Die A-Bewertung ist eine Frequenzbewertung die dem menschlichen Hörempfinden näherungsweise angepasst ist. Aus dem Mittelungspegel wird mit weiteren Zu- bzw. Abschlägen (z.B. für Impuls- / Ton- / Informationshaltigkeit, je nach Regelwerk) der Beurteilungspegel L_r gebildet, der mit schalltechnischen Orientierungswerten bzw. Immissionsricht- oder -grenzwerten zu vergleichen ist. In zahlreichen Untersuchungen wurde eine gute Korrelation des Beurteilungspegels mit dem Lästigkeitsempfinden festgestellt. Diese Größe dient daher, getrennt für die Tageszeit (06:00 bis 22:00) Uhr bzw. Nachtzeit (22:00 bis 06:00) Uhr, in Deutschland generell als Bemessungsgröße für Schallimmissionen.

3.4 Beurteilungskriterien für die Bauleitplanung

Gewerbe-/Anlagenlärm

Als Grundlage für die Beurteilung der durch Straßenverkehrslärm sowie Anlagen- und Gewerbelärm ausgehenden Geräusche dient die mit der Bekanntmachung Nr. II B 8-4641.1-001/87 des Bayerischen Staatsministeriums des Innern eingeführte DIN 18005-1 "*Schallschutz im Städtebau*" nebst zugehörigen Beiblatt 1 [2].

Die Orientierungswerte (ORW) des Bbl. 1 zu DIN 18005-1, als Maßstab für die Beurteilung der festgestellten Lärmimmissionen, sind als ein in der Planung zu berücksichtigendes Ziel anzusehen, von dem im Einzelfall nach oben (jedenfalls bei Verkehrslärmeinwirkungen) und unten abgewichen werden kann. In den Fällen, in denen die Orientierungswerte überschritten werden, sollen die Lärmeinwirkungen grundsätzlich durch Lärmminderungsmaßnahmen an der Quelle oder im Schallausbreitungsweg verringert

werden. Wenn dies z.B. im innerstädtischen Bereich in der Nähe von Verkehrswegen nicht möglich ist, soll ein Ausgleich durch eine geeignete Gebäudeorientierung und/oder eine schalloptimierte Grundrissgestaltung von Wohnungen gesucht werden sowie durch Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden (sog. passiver Schallschutz) zumindest unzumutbare Beeinträchtigungen von Aufenthaltsräumen verhindert werden.

Folgende Orientierungswerte (ORW) sind gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 je nach Nutzungsart zuzuordnen:

Tabelle 1: schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß Bbl. 1 zu DIN 18005-1

Gebietsbeschreibung	Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 dB(A)	
	tagsüber	nachts
bei reinen Wohngebieten (WR), Wochenendgebieten, Ferienhausgebieten	50	40 bzw. 35
bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten	55	45 bzw. 40
bei Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55
bei besonderen Wohngebieten (WB)	60	45 bzw. 40
bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)	60	50 bzw. 45
bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE)	65	55 bzw. 50
bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65
bei Industriegebieten (GI)	--	--

" *…*
Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.
…"

Hinweise für die Anwendung der Orientierungswerte (Beiblatt 1 DIN 18005-1):

" *…*
Die Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen.
...
Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.
...
In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten

abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.
…"

Die Orientierungswerte des Bbl. 1 der DIN 18005-1 für Gewerbelärmeinwirkungen entsprechen dabei überwiegend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm [3]. Um spätere, im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren (immissionsschutzrechtlich gemäß TA Lärm), nur schwer lösbare Lärmkonflikte im Zuge der Bauleitplanung zu vermeiden, erfordert der Belang des Schallimmissionsschutzes bei Gewerbe und Anlagen einen eher stringenten Nachweis der Einhaltung der einschlägigen Orientierungswerte.

3.5 Berechnungsverfahren

In Übereinstimmung mit der DIN 18005-1 [2] bzw. TA Lärm [3] werden die mit den o.g. Orientierungs-/Immissionsrichtwerten zu vergleichenden Beurteilungspegel L_r entsprechend folgender Vorschrift und Richtlinie berechnet:

- Geräuschkontingentierung: DIN 45691 [11]

Die Berechnungen erfolgen dabei unter Verwendung des Programms Cadna/A[/2.1/].

Geräuschkontingentierung - DIN 45691

Bei der Ermittlung der Schallemissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 ist ausschließlich das Abstandsmaß (geometrische Schallausbreitungsdämpfung) zu berücksichtigen. Die Differenz $\Delta L_{i,j}$ zwischen Schallemissionskontingent $L_{EK,i,j}$ und Schallimmissionskontingent $L_{IK,i,j}$ einer Teilfläche i am Immissionsort j ergibt sich dabei aus deren Größe und dem Abstand ihres Schwerpunktes vom Immissionsort, nach:

$$\Delta L_{i,j} = -10 \lg \{ S_i / (4 \pi s^2_{i,j}) \}$$

Dabei ist:

S_i die Flächengröße der Teilfläche in Quadratmeter [m²]
$s_{i,j}$ der horizontale Abstand des Immissionsortes vom Schwerpunkt der Teilfläche in Meter [m]

4 Schutzbedürftige Gebiete - Flächennutzung

4.1 Flächennutzung

Gemäß DIN 18005-1 [2] bzw. Nr. 6.6 der TA Lärm [3] sind bezüglich der Art der betroffenen baulichen Gebiete und Einrichtungen für die Anwendung der Orientierungs-/ Immissionsrichtwerte die Festsetzungen in Bebauungsplänen maßgeblich. Gebiete, für welche keine Festsetzungen bestehen, werden "entsprechend der Schutzbedürftigkeit" bzw. anhand der tatsächlichen Nutzung eingestuft.

Basierend auf einer örtlichen Einsichtnahme [b] sowie Abstimmungen [c] und [d] erfolgt die Gebietseinstufung unter Berücksichtigung (rechtskräftiger) Bebauungs-, hilfsweise Flächennutzungspläne sowie, falls erforderlich, anhand der "tatsächlichen Schutzbedürftigkeit". Dabei ergibt sich folgende Situation:

a) Plangebiet / gegenständliches Bebauungsplangebiet:
Das künftige Bebauungsplanareal selbst liegt teilweise im räumlichen Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes "*Gewerbegebiet Nord-Ost V*" [a] sowie nördlich davon. Als Art der baulichen Nutzung soll hierbei ein "*Gewerbegebiet - GE*" gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

b) Gemeinde Wiedergelting:
Für die Beurteilung ist die bestehende (Wohn-)Bebauung nördlich im Außenbereich (Kulturweg 50) und süd- westlich (u.a. entlang dem Osterweg und der Amberger Straße) maßgeblich. Für dieses Areal liegt kein Bebauungsplan vor, wird jedoch im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wiedergeltingen als Mischgebiet (MI) bzw. Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Nach örtlicher Einsichtnahme [b] wird die Nutzung daher in Ihrer Schutzbedürftigkeit einem Mischgebiet gleichgestellt. Des Weiteren wird im Sinne des vorrausschauenden Schallschutzes ein fiktiver Immissionsort im Wohngebiet (WA laut Flächennutzungsplan) südlich des Gewerbegebiets im Abstand von jeweils 6 m zur Grundstücksgrenze untersucht, dessen Schutzbedürftigkeit einem Allgemeinen Wohngebiet gleichgestellt wird.

4.2 Immissionsorte

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation im Umfeld des künftigen Bebauungsplanes "*Gewerbegebiet Nord-Ost V*" [a] werden maßgebliche repräsentative Immissionsorte herangezogen, die die nächstgelegene bestehende bzw. geplante oder zulässige (Wohn-)Bebauung charakterisieren. Bei den Immissionsorten handelt es sich um:

Tabelle 2: für die schalltechnische Beurteilung herangezogene Immissionsorte

Index	Bezeichnung/Lage	Flur-Nr.	Nutzung
- maßgebliche Berechnungs-/Aufpunkte -			
IO01	Wiedergeltingen - Kulturweg 50, Südfassade	609	MI
IO02	Wiedergeltingen - Osterweg 26, Ostfassade	93/2	MI
IO03	Wiedergeltingen - Amberger Straße 32, Ostfassade	103	MD
IO04	Wiedergeltingen – Gewerbestr. Süd fiktiv	575	WA
Der in Spalte 1 genannte Index wird nachfolgend als Kurzform für die Immissionsorte in den Lageplänen und Ergebnistabellen verwendet.			

a) Vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kap. 4.1, Abschn.

Die räumliche Lage der o.g. Immissionsorte ist der Anlage bzw. dem Lageplan 01 dieser Untersuchung zu entnehmen.

Anmerkung:
Bei dem Berechnungspunkt IO04 handelt es sich um einen schematisch herangezogenen ("fiktiven") Immissionsort auf einem derzeit noch unbebauten Grundstück/-fläche. Da es sich um potentielles Bauerwartungsland handelt, werden in 6 m Abstand zu den dem Plangebiets zugewandten Grundstücksgrenzen (worst case-Betrachtung) deshalb vorsorglich entsprechende Aufpunkte für die Beurteilung herangezogen.

5 Schallemissionen (gewerbliche Vorbelastung)

Im Umfeld des geplanten Bebauungsplanes "*1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord-Ost V*" [a] ist bereits von einer schalltechnischen Vorbelastung durch bereits bestehende Gewerbetriebe und Anlagen auszugehen. Beispielsweise handelt es sich hierbei u.a. um:

A) bestehende Vorbelastung:

- Betriebe und Anlagen innerhalb des Bebauungsplanes "*Gewerbegebiet Nord-Ost I*"
- Betriebe und Anlagen innerhalb des Bebauungsplanes "G*ewerbegebiet Nord-Ost II*"
- Betriebe und Anlagen innerhalb des Bebauungsplanes "*Gewerbegebiet Nord-Ost III*"
- Betriebe und Anlagen innerhalb des Bebauungsplanes "*Gewerbegebiet Nord-Ost IV*"
- u.a.

B) weitere planerische Vorbelastung:

- derzeit nicht bekannt

6 Geräuschkontingentierung Bebauungsplan

6.1 Schallemissionskontingent L_{EK}

Für die maßgeblichen Teilflächen bzw. Bauquartiere innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "*1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord-Ost V*" [a] sind unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bereits bestehenden und potentiell geplanten Gewerbelärm außerhalb des räumlichen Umgriffs entsprechende Festsetzungsvorschläge für Schallemissionskontingente L_{EK} tagsüber/nachts gemäß DIN 45691 [11] zu erarbeiten.

Damit wird gleichzeitig das künftige Schallimmissionskontingent L_{IK} tagsüber/nachts für die umliegende (Wohn-)Bebauung festgeschrieben. Durch diese Vorgehensweise wird erreicht, dass die Orientierungswerte gemäß Bbl. 1 zu DIN 18005-1 [2] in Verbindung mit den konkret festgelegten Planwerten L_{Pl} nach DIN 45691 [11] an den maßgeblichen benachbarten Immissionsorten bei Berücksichtigung der Belastung umliegender bestehender und geplanter Betriebe und Anlagen in der Summe eingehalten werden (Akzeptorbezug).

Vorbemerkung:

Die Schallemissionskontingentierung ist ein heute häufig angewandtes Hilfsmittel und stellt i.d.R. die gängige Vorgehensweise zur Ermittlung von parzellenweise zuordenbaren Immissionsrichtwertanteilen bei Arealen mit mehr als einer ausgewiesenen Gewerbefläche dar. Die derzeit übliche Methode bzw. Verfahrensweise zur Ausweisung von Schallemissionskontingenten L_{EK} wird gemäß DIN 45691 "*Geräuschkontingentierung*" geregelt. Die Ermittlung der Schallemissionskontingente L_{EK} erfolgt dabei unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes (geometrische Schallausbreitungsdämpfung).

A) Festlegung der Immissionsorte

vgl. Kap. 4.2

B) Festlegung der Planwerte L_{PI}

Die Gesamt-Immissionswerte L_{GI} nach DIN 45691 ergeben sich im vorliegenden Fall aus den Orientierungswerten gemäß Bbl. 1 zu DIN 18005-1 in Verbindung mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm [3]. Im Umfeld der festgelegten Immissionsorte ist derzeit von einer Vorbelastung durch einwirkende Geräusche aus weiteren Betrieben und Anlagen auszugehen (s. Kap. 5).

In Abstimmung mit dem LRA UA (Fachlicher Immissionsschutz) [c] werden deshalb unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bereits bestehenden und potentiell geplanten Gewerbelärm für die herangezogenen Immissionsorte folgende gebietsspezifische Planwerte L_{PI} herangezogen.

Tabelle 3: angestrebte Planwerte L_{PI} in Abstimmung mit dem LRA Unterallgäu [c]

Immissionsort	Nutz	ORW gem. Bbl. 1 DIN 18005-1		angestrebter Planwert L_{PI}	
		tagsüber dB(A)	nachts dB(A)	tagsüber dB(A)	nachts dB(A)
- Wiedergeltingen, nördlicher Ortsrand **[ORW - 6 dB(A)]** -					
IO01	MI	60	45	**54**	**39**
IO02	MI	60	45	**54**	**39**
IO03	MD	60	45	**54**	**39**
- Wiedergeltingen, östlicher Ortsrand **[ORW - 6 dB(A)]** -					
IO04	WA	55	40	**49**	**34**

ORW: schalltechnischer Orientierungswert für Gewerbelärm; MI: Mischgebiet, WR: reines Wohngebiet; WA: allgemeines Wohngebiet

C) Festlegung der Teilflächen/Bauquartiere

Gemäß Planzeichnung zum Bebauungsplan lässt sich das Bebauungsplangebiet in mehrere (schallemissionsrelevante) Teilflächen/Bauquartiere unterteilen[3].

Tabelle 4: Übersicht zu den geplanten (schallemissionsrelevanten) Teilflächen/Bauquartieren im räumliche Umgriff des künftigen Bebauungsplanes "1.Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord-Ost V"

Bezeichnung	potentielle Nutzung
Teilfläche TF1	Bebaute Fläche, Gewerbebetrieb
Teilfläche TF2	Bebaute Fläche, Gewerbebetriebe
Teilfläche TF3	momentan unbebaute Flächen, Ansiedlung von Gewerbebetrieben geplant
Teilfläche TF4	momentan unbebaute Flächen, Ansiedlung von Gewerbebetrieben geplant
Teilfläche TF5	momentan unbebaute Flächen, Ansiedlung von Gewerbebetrieben geplant

D) Schallemissionskontingente L_{EK} tagsüber/nachts

Die Ermittlung der Schallemissionskontingente L_{EK} tagsüber/nachts erfolgt gemäß DIN 45691 unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes (geometrische Schallausbreitungsdämpfung, Details s. Kap. 5.3).

Es wird vereinfachend angenommen, dass die Schallleistung dabei gleichmäßig über die vorgesehenen Teilflächen/Bauquartiere verteilt wird. Damit wird es möglich, entsprechend der jeweiligen Grundstücksfläche, ein *"Geräuschkontingent"* festzuschreiben, das, falls erforderlich, immissionsortbezogen bzw. richtungsabhängig gestaffelt (vgl. Anhang DIN 45691) werden kann.

Unter Berücksichtigung der angestrebten Planwerte L_{PI} werden daher nachfolgende Schallemissionskontingente L_{EK} tagsüber/nachts konkret vorgeschlagen:

Tabelle 5: Vorschlag Schallemissionskontingente L_{EK} tagsüber/nachts für die Teilflächen

Bezeichnung	Kontingentfläche [1)]	Vorschlag Schallemissionskontingent gemäß DIN 45691	
		$L_{EK,tagsüber}$	$L_{EK,nachts}$
	m²	dB(A)	dB(A)
Teilfläche TF1	≈ 8.452	60	45
Teilfläche TF2	≈ 5.829	60	45
Teilfläche TF3	≈ 4.132	62	47
Teilfläche TF4	≈ 1.254	65	50
Teilfläche TF5	≈ 5.952	65	50

[1)] Die im Umgriff festgesetzten Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen sind hierbei explizit ausgeschlossen und entsprechend nicht schallkontingentiert.

Es lassen sich demnach Schallemissionskontingente L_{EK} für die Teilflächen 1 und 2 von tagsüber ≤ 60 dB(A), nachts ≤ 45 dB(A), die Teilfläche 3 von tagsüber ≤ 62 dB(A), nachts

[3] D.h. ohne öffentliche (Verkehrs-)Flächen und Grünflächen.

≤ 47 dB(A) und die Teilflächen 4 und 5 von tagsüber ≤ 65 dB(A), nachts ≤ 50 dB(A) vorschlagen, die für die künftig vorgesehene Nutzung zumindest im Tagzeitraum tendenziell als ausreichend hoch eingestuft werden können.

Bei Kontingenten von ≤ 45 dB(A) zur Nachtzeit ist eine Nutzung ggf. lediglich im eingeschränkten Umfang möglich bzw. muss u.E. ggf. mit Schallschutzmaßnahmen gerechnet werden.

Letztendlich können verbindliche Aussagen jedoch nur im Zuge des immissionsschutzrechtlichen Einzelgenehmigungsverfahrens eines Betriebes bzw. Anlage (Berechnung nach TA Lärm [3]) getroffen werden, da dann u.a. die Lage/Verteilung und Richtwirkung der auftretenden Lärmquellen usw., bekannt ist.

Zusatzkontingent:
-- hier nicht zutreffend --

6.2 Schallimmissionskontingent L_{IK}

Im an die Bauleitplanung anschließenden baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird zunächst die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) geprüft. Ein Vorhaben erfüllt die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der nach TA Lärm [3] unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten *j* die Bedingung

$$L_{r,j} \leq L_{EK,i} - \Delta L_{i,j}$$

also das Schallimmissionskontingent $L_{IK,i,j}$ am jeweiligen Immissionsort *j* einhält.

Mit den je Teilfläche angesetzten Schallemissionskontingenten L_{EK} tagsüber/nachts lässt sich nun ein Schallimmissionskontingent L_{IK} für Anlagen und Betriebe festlegen.

In der folgenden Tabelle werden die Schallimmissionskontingente gemäß DIN 45691 für die energetische Summe sämtlicher Teilflächen im Plangebiet dargestellt und mit den Planwerten L_{PI} verglichen.

Schallimmissionskontingente für die energetische Summe d. Teilflächen TF1-TF5:

Tabelle 6: ermittelte Schallimmissionskontingente sämtlicher Teilflächen innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes [a] basierend auf den vorgeschlagenen Schallemissionskontingenten L_{EK} tagsüber/nachts nach Kap. 6.1, Abschnitt D

Immissionsorte (IO)		Gebiet	ORW gem. Bbl. 1 DIN 18005-1		angestrebter Planwert L_{PI} (1)		Schallimmissionskontingent L_{IK} (energetische Summe aller Teilflächen im Plangebiet) (2)		Überschreitung (2) - (1)	
Bezeichnung Straße / Haus-Nr.	IO		t dB(A)	n dB(A)	t dB(A)	n dB(A)	t dB(A)	n dB(A)	t dB(A)	n dB(A)
Kulturweg 50	IO01	MI	60	45	54	39	**45,6**	**30,6**	**-8,4**	**-8,4**
Osterweg 26	IO02	MI	60	45	54	39	**42,9**	**27,9**	**-11,1**	**-11,1**
Amberger Straße 32	IO03	MD	60	45	54	39	**41,4**	**26,4**	**-12,6**	**-12,6**
Gewerbestr. Süd fiktiv	IO04	WA	55	40	49	34	**43,7**	**28,7**	**-5,3**	**-5,3**

ORW: Orientierungswert; t: tagsüber; n: nachts;

Es wird deutlich, dass mit den ermittelten Schallimmissionskontingenten L_{IK} unter Berücksichtigung der für die Teilflächen innerhalb des Plangebiets (TF1 bis TF5) vorgeschlagenen Schallemissionskontingente L_{EK} die angestrebten Planwerte L_{PI} tagsüber/nachts eingehalten bzw. tagsüber/nachts um mehr als 5 dB(A) unterschritten werden.

Bemerkungen:
Die angestrebten Planwerte werden dabei sowohl tagsüber als auch nachts deutlich unterschritten. Auf eine weitere Erhöhung der Schallkontingente im gegenständlichen Bebauungsplangebiet wird im Rahmen der vorliegenden Untersuchung jedoch aus nachfolgenden Gründen verzichtet:

- "Vorsorgeprinzip" bzw. vorrausschauender Schallschutz gegenüber Gewerbelärm für umliegende Nachbarschaft
- die vorgeschlagenen Schallemissionskontingente erscheinen aus schalltechnischer Sicht ausreichend bemessen und einer gewerbespezifischen Nutzung zuzuordnen

Die detaillierten Berechnungsergebnisse, mit Angabe sämtlicher Schallimmissionskontingente je Teilfläche, zeigt Tab. A1 und A2 im Anhang 5.

7 Texte zum Schallimmissionsschutz

7.1 Festsetzungsvorschläge Satzung für den Bebauungsplan

Für den Satzungstext des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "*1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord-Ost V*" [a] werden folgende Textvorschläge zum Schallimmissionsschutz vorgeschlagen.

" *…*

§11 Immissionsschutz

11.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) auf den Teilflächen (abzgl. Grünflächen u. öffentlichen Verkehrsflächen), deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Schallemissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	*Kontingentfläche m²*	*$L_{EK,tagsüber}$ dB(A)*	*$L_{EK,nachts}$ dB(A)*
Teilfläche TF1	≈ 8.452	60	45
Teilfläche TF2	≈ 5.829	60	45
Teilfläche TF3	≈ 4.132	62	47
Teilfläche TF4	≈ 1.254	65	50
Teilfläche TF5	≈ 5.952	65	50

11.2 Die Prüfung der Einhaltung der genannten Schallemissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Die hierfür maßgeblichen Immissionsorte sind der schalltechnischen Untersuchung (22059_bpl_gew_gu01_v1) der hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik vom 25.07.2022 zu entnehmen.

11.3 Die Umgriffe der Teilflächen sind dem Planteil des Bebauungsplanes oder dem Lageplan 02 der Anlage zur schalltechnischen Untersuchung (22059_bpl_gew_gu01_v1) der hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik vom 25.07.2022 zu entnehmen.

11.4 Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den gebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

11.5 Inhaber bzw. Eigentümer von Betriebsleiter- oder sonstigen Wohnungen im Gewerbegebiet haben mit dem Bauantrag nachzuweisen, dass die Anforderungen der TA Lärm für Wohnnutzungen im Gewerbegebiet zum Zeitpunkt des Bauantrags eingehalten sind. Hierbei sind alle relevanten vorhandenen und absehbaren Schalleinwirkungen zu berücksichtigen und nach Maßgabe der TA Lärm zu beurteilen. Büro- und Sozialräume und dergleichen sind so auszuführen, dass durch den von außen einfallenden Schall innen ein Mittelungspegel von 40 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird (VDI 2719).

…"

Als Hinweis im Satzungstext des Bebauungsplanes könnte zusätzlich noch aufgeführt werden:

"…
Die schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh, Ing.-büro für Bauphysik (22059_bpl_gew_gu01_v1) vom 25.07.2022 ist in ihrer Gesamtheit als Bestandteil des Bebauungsplanes gültig und anzuwenden.
…"

Gemäß Beschluss vom 11.08.2016 durch das BVerwG [13] sind DIN-Normen, die im Zuge von Festsetzungen innerhalb von Bebauungsplänen verwendet werden, bei der öffentlichen Auslegung zugänglich zu machen.

"…
Die DIN-Norm DIN 45691:2006-12 kann bei der Verwaltungsgemeinschaft Wiedergeltingen eingesehen werden. Diese ist beim Beuth Verlag erschienen und kann in allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei eingesehen werden. Die Norm ist dort in der Regel auch in elektronischer Form zugänglich.
…"

8 Zusammenfassung

Die Gemeinde Wiedergeltingen beabsichtigt im Zuge der Standortoptimierung die Ausweisung neuer Gewerbeflächen und in diesem Zusammenhang die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "*Gewerbegebiet Nord-Ost V*" [a].

Hierbei ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zunächst die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung zu prüfen und in diesem Zusammenhang die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB [4] zu berücksichtigen. Insbesondere sind schädliche Umwelteinwirkungen durch die Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG [1]).

Den schalltechnischen Belangen im Zuge des Genehmigungs- und Bauleitplanverfahrens soll dabei zunächst durch eine schematische Ermittlung und Bewertung der Geräuschauswirkungen aus dem (künftigen) Plangebiet durch Anlagen- und Gewerbelärm Rechnung getragen werden und eine entsprechende Festsetzung von Schallemissionskontingenten L_{EK} nach DIN 45691 [11] auf den maßgeblichen Teilflächen/Bauquartieren erfolgen. Die Beurteilung erfolgt dabei anhand der

Orientierungswerte (ORW) des Bbl. 1 zu DIN 18005-1 für Gewerbelärm [2] unter Berücksichtigung der gem. der Vorgaben des LRA Unterallgäu [c] um 6 dB(A) reduzierten Planwerte L_{Pl} zur Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

1. Es zeigt sich, dass unter Berücksichtigung der angestrebten Planwerte tags-über/nachts für die maßgeblichen Teilflächen innerhalb des künftigen Bebauungsplanes Schallemissionskontingente von tagsüber L_{EK} = 60 bis 65 dB(A), nachts L_{EK} = 45 bis 50 dB(A) festgesetzt werden können, die für die vorgesehene Nutzung als ausreichend bemessen einzustufen sind.
2. Die sich aus den vorgeschlagenen Emissionskontingenten ermittelten Schallimmissionskontingente L_{IK} tagsüber/nachts halten dabei die gebietsspezifischen Orientierungswerte (ORW) gemäß Bbl. 1 zu DIN 18005-1 sowie die um 6 dB(A) reduzierten, angestrebten Planwerte an der nächstgelegenen bestehenden bzw. evtl. geplanten oder zulässigen (Wohn-)Bebauung ein bzw. unterschreiten letztere um mindestens 5 dB(A).

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Anforderungen werden Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan formuliert.

Dieser Bericht ist nur für seinen vorgesehenen Zweck bestimmt und darf auch auszugsweise nur nach Genehmigung durch das Büro *hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik* vervielfältigt, gezeigt oder veröffentlicht werden. Einer Veröffentlichung im Internet o.ä. wird ausdrücklich nicht zugestimmt.

Diese schalltechnische Untersuchung umfasst 23 Seiten sowie 6 Seiten Anhang und 2 Anlagen (Lagepläne).

Kaufering, den 25.07.2022

hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik

Dr.rer.nat. Th. Hils
(GF/TL)

i. A. M.Sc. Rosa Schulze
(TB)

A N H A N G

Anhang 1: Weiterführende Regelwerke, Literatur und verwendete Software

Gesetzliche bzw. Beurteilungsgrundlagen

1.1 Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644) geändert worden ist

1.2 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetz, 24. BImSchV vom 04.02.1997 (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung)

Gewerbe

2.1 *Schalltechnische Hinweise für die Aufstellung von Wertstoffcontainern (Wertstoffsammelstellen)*", Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 1993

Sonstiges

3.1 VDI 2719: „*Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen*", VDI-Kommission Lärmminderung, Ausschuss Schalldämmung von Fenstern, 1987

3.2 „*Technischer Bericht Nr. L 4054 zur Untersuchung der Geräuschemissionen und -immissionen von Tankstellen*", Hessisches Landesamt für Umwelt, Wiesbaden,1999 (ISBN 3-89026-312-7)

Software

4.1 Cadna/A Version 2022 MR 1 (32 Bit) (build: 191.5229), DataKustik GmbH, Gilching, 2022

Anhang 2: verwendete Formelzeichen und Abkürzungen

Symbol	Einheit	Bezeichnung
C_0	dB	Faktor in Abhängigkeit von Windgeschwindigkeit und Windrichtung sowie dem Temperaturgradienten
C_{met}	dB	meteorologische Korrektur
DTV	Kfz/24 h	durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
IO	-	Immissionsort
K_I	dB(A)	Zuschlag für die Impulshaltigkeit eines Geräusches
K_{PA}	dB(A)	Zuschlag für die Parkplatzart
L_r	dB(A)	Beurteilungspegel
L''_{WA}	dB(A)	mittlerer flächenbezogener A-bewerteter Schallleistungspegel
L'_{WA}	dB(A)	mittlerer längenbezogener A-bewerteter Schallleistungspegel
$L_{WA,max}$	dB(A)	maximaler A-bewerteter mittlerer Schallleistungspegel
L_{Aeq}	dB(A)	A-bewerteter äquivalenter Dauerschalldruckpegel
L_{AFTeq}	dB(A)	A-bewerteter Taktmaximal-Mittelungspegel
$L_{AT}(DW)$	dB(A)	A-bewerteter Mitwindmittelungspegel
$L_{AT}(LT)$	dB(A)	A-bewerteter Langzeitmittelungspegel
$L_{m,E}$	dB(A)	mittlerer Emissionspegel
$L_{WA,1h}$	dB(A)	zeitlich gemittelter A-bewerteter Schallleistungspegel pro Stunde
M	Kfz/h	maßgebende stündliche Verkehrsstärke
Lkw	-	Lastkraftwagen
N	Kfz/n h	Bewegungshäufigkeit je Stellplatz und Stunde
n	-	Stellplatzanzahl
p	%	maßgebender prozentualer Lkw-Anteil (tags/nachts)
Pkw	-	Personenkraftwagen
T_e	s	Einwirkzeit eines Emissionsereignisses
v	km/h	Geschwindigkeit

Anhang 3: Basisquellen/Emissionsberechnung/Bibliotheken

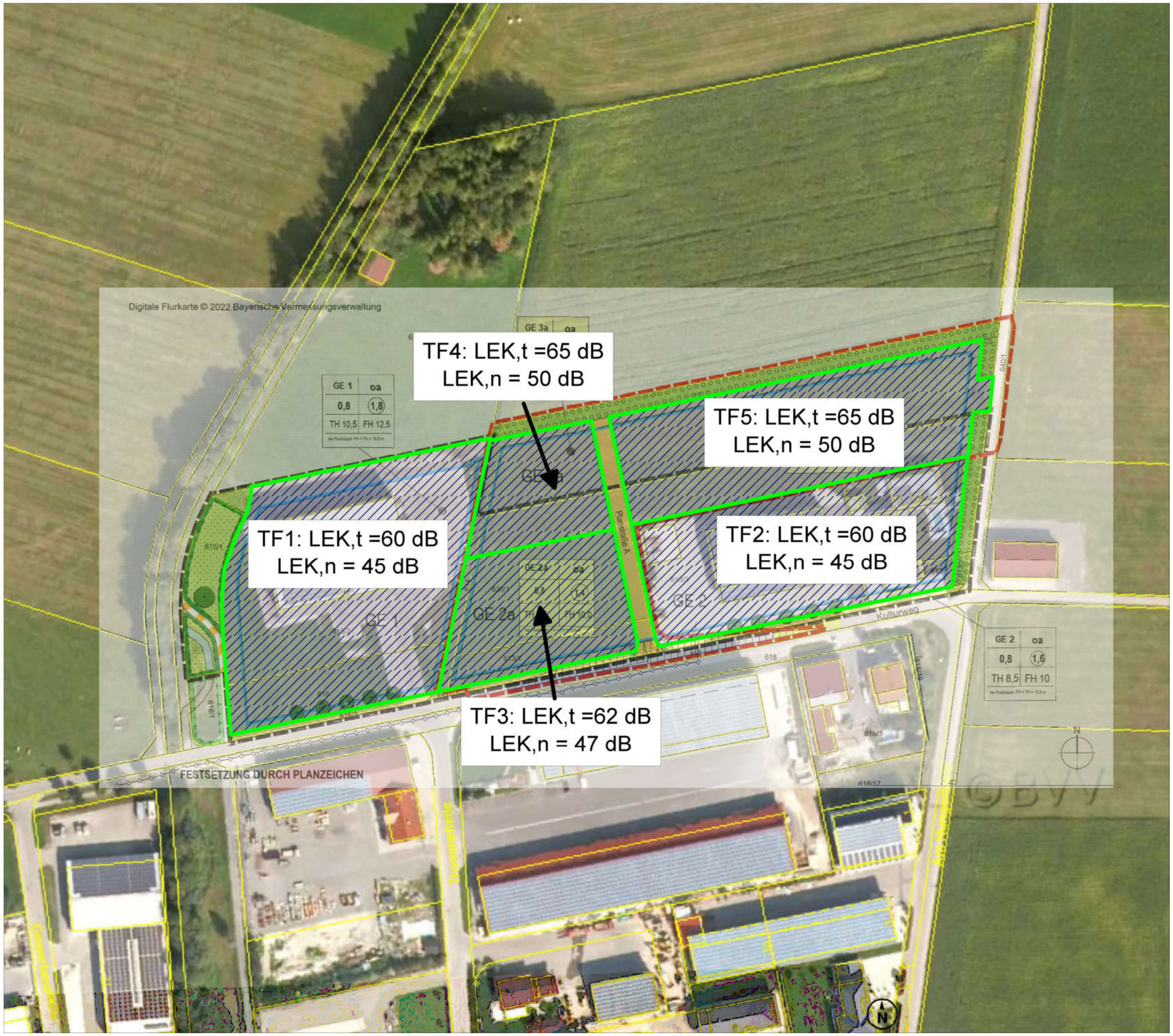
Flächenquellen (horizontal)

Bezeichnung	Schallleistung Lw			Schallleistung Lw"			Lw / Li			Korrektur			K0	Freq.
	Tag	Abend	Nacht	Tag	Abend	Nacht	Typ	Wert	norm.	Tag	Abend	Nacht		
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)			dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	(dB)	(Hz)
TF1 Vorschlag: LEK, T 60, N 45	99.3	99.3	84.3	60.0	60.0	45.0	Lw"	1	60.0	0,0	0,0	-15,0	-3,0	500
TF2 Vorschlag: LEK, T 60, N 45	97.7	97.7	82.7	60.0	60.0	45.0	Lw"	1	60.0	0,0	0,0	-15,0	-3,0	500
TF3 Vorschlag: LEK, T 62, N 47	97.2	97.2	82.2	62.0	62.0	47.0	Lw"	1	62.0	0,0	0,0	-15,0	-3,0	500
TF4 Vorschlag: LEK, T 65, N 50	98.2	98.2	83.2	65.0	65.0	50.0	Lw"	1	65.0	0,0	0,0	-15,0	-3,0	500
TF5 Vorschlag: LEK, T 65, N 50	102.8	102.8	87.8	65.0	65.0	50.0	Lw"	1	65.0	0,0	0,0	-15,0	-3,0	500

Anhang 4: Ergebnistabellen

Tabelle A1: Übersicht zu den ermittelten Schallimmissionskontingenten L_{IK} tagsüber je Immissionsort basierend auf den für die Teilflächen TF1-TF5 vorgeschlagenen Schallemissionskontingenten L_{EK} tagsüber nach Kap. 6.1

L_{IK} / Teilpegel V01-L_{EK}(Planung) Tag				
Bezeichnung	Kulturweg 50	Osterweg 26	Amberger Str. 32	Gewerbeweg Süd
TF1 Vorschlag: LEK, T 60, N 45	37.9	36.6	36.1	37.9
TF2 Vorschlag: LEK, T 60, N 45	32.8	31.8	31.5	34.5
TF3 Vorschlag: LEK, T 62, N 47	34.2	33.0	32.6	35.4
TF4 Vorschlag: LEK, T 65, N 50	34.9	33.8	33.4	35.5
TF5 Vorschlag: LEK, T 65, N 50	37.6	36.7	36.4	38.7



Legende

Flächenquelle
Immissionspunkt

Bemerkungen:

hcon hils consult Schall Erschütterung Bauphysik
hils consult gmbh
Kolpingstr. 15
86916 Kaufering
fon: (0 81 91) 97 14 37
fax: (0 81 91) 97 14 38
www.hils-consult.de
info@hils-consult.de

		Datum	Name
	bearb.	13.07.22	RS
	gez.	13.07.22	RS
	gepr.	25.07.22	DrH

Gemeinde Wiedergeltingen

Mindelheimer Straße 21
86879 Wiedergeltingen

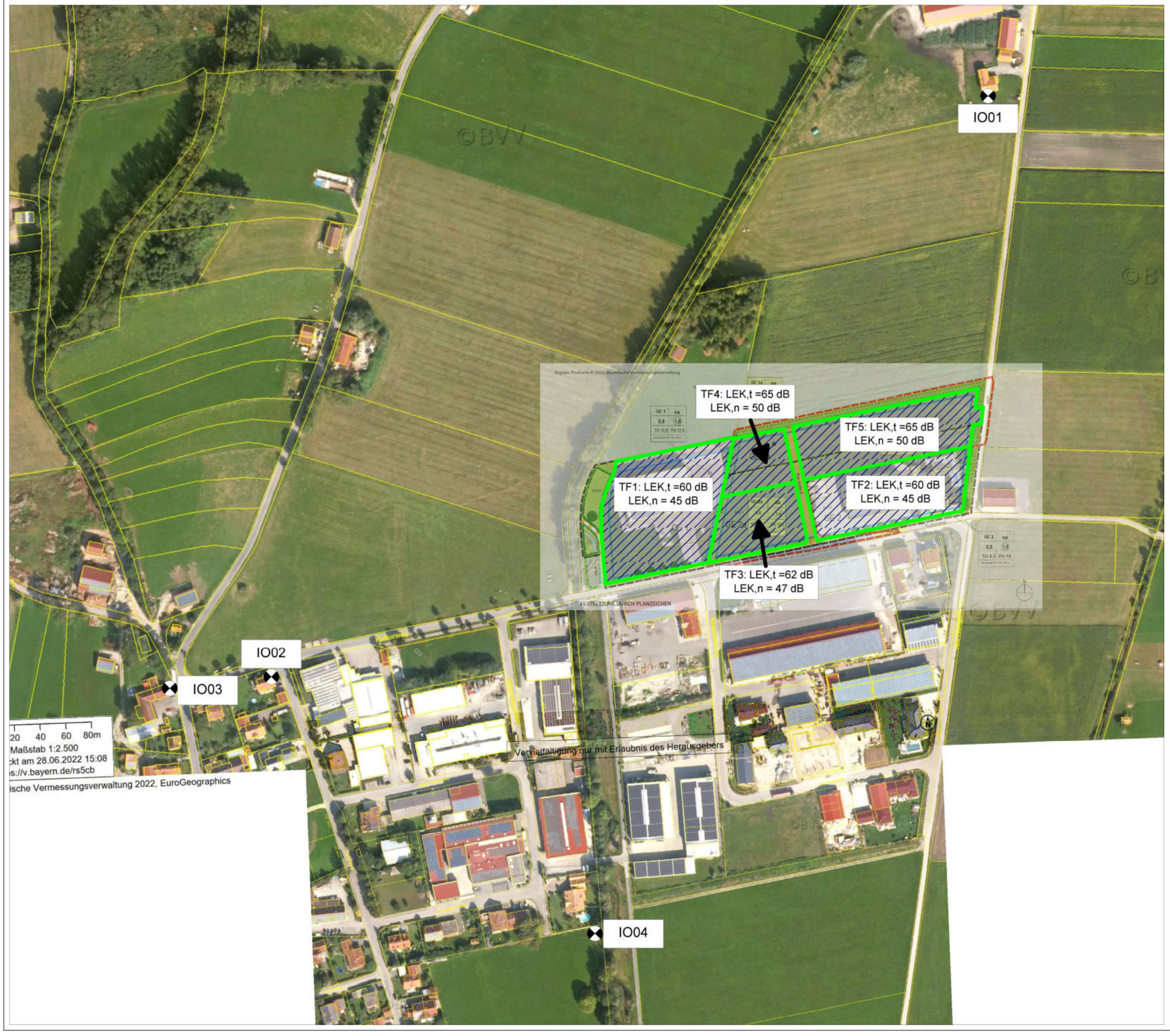
		Datum	Name
	bearb.		
	gez.		
	gepr.		

Bebauungsplan “Gewerbegebiet Nord-Ost V'
86879 Wiedergeltingen
Geräuschkontingentierung nach DIN 45691

Darstellung der
Schallemissionskontingentflächen

Datei: 20220725_22059_bpl_gew_genordost_wiedergeltingen.cna

Projekt-Nr. 22059 Plan Nr.: 02	Maßstab 1 : 1500	Datum: 25.07.22



Legende

Flächenquelle
Immissionspunkt

Bemerkungen:

hcon hils consult Schall Erschütterung Bauphysik	hils consult gmbh Kolpingstr. 15 86916 Kaufering fon: (0 81 91) 97 14 37 fax: (0 81 91) 97 14 38 www.hils-consult.de info@hils-consult.de		Datum	Name
		bearb.	25.07.22	RS
		gez.	25.07.22	RS
		gepr.	25.07.22	DrH
Gemeinde Wiedergeltingen Mindelheimer Straße 21 86879 Wiedergeltingen			Datum	Name
		bearb.		
		gez.		
		gepr.		

Bebauungsplan “1. Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Nord-Ost V“, 86879 Wiedergeltingen
Geräuschkontingentierung nach DIN 45691

Darstellung der Schallemissionskontingent-flächen nebst Immissionsorten

Datei: 20220725_22059_bpl_gew_genordost_wiedergeltingen.cna

Projekt-Nr. Plan Nr.: 01	Maßstab 1 : 3000	Datum: 25.07.22