



# Gemeinde Wiedergeltingen

Landkreis Unterallgäu

## 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost V“ der Gemeinde Wiedergeltingen

### Begründung

#### Entwurf

Verfahren gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

**Datum: 04.06.2025**

Planverfasser:



**DAURER + HASSE**  
Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdlA  
+ Stadtplaner  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen  
Telefon 08241 - 800 64 0  
Telefax 08241 - 99 63 59

PROJEKTNR: 25-031

Gemeinde Wiedergeltingen  
Mindelheimer Str. 21  
86879 Wiedergeltingen

[www.daurerhasse.de](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

## Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK.....	4
2	BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) .....	4
3	GELTUNGSBEREICH .....	4
4	ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB).....	5
5	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	5
5.1	Flächennutzungsplan.....	5
5.2	Bebauungspläne.....	6
6	BESTANDSSITUATION, BEWERTUNG UND AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER.....	7
6.1	Lage und Topographie .....	7
6.2	Nutzung und Grünstrukturen .....	7
6.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	7
6.4	Boden .....	8
6.5	Wasser .....	10
6.6	Lokalklima / Lufthygiene.....	12
6.7	Arten und Lebensräume (Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt) .....	12
6.8	Immissionsschutz.....	14
6.9	Erholung.....	14
6.10	Orts- und Landschaftsbild .....	15
6.11	Kultur- und Sachgüter .....	15
7	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG .....	15
8	AUSGLEICH NACH DEM BAUGESETZBUCH UND NATURSCHUTZRECHT .....	16
9	PLANUNGSKONZEPT .....	17
9.1	Städtebaulich-ortsplanerisches Konzept .....	17
9.2	Grünordnerisches Konzept .....	17
9.3	Verkehrerschließung .....	17
10	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....	17
10.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
10.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	17
10.3	Gebäudebestand und Besitzstandswahrung.....	18
10.4	Erschließungs- / Zufahrtsflächen und deren Entwässerung .....	18
10.5	Sonstige Festsetzungen .....	18
11	TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG .....	18
11.1	Bestehende und geplante Verkehrsanbindung .....	18
11.2	Wasserversorgung .....	19
11.3	Abwasserentsorgung .....	19
11.4	Niederschlagswasserbewirtschaftung .....	19
11.5	Stromversorgung.....	19
11.6	Telekommunikation .....	20
11.7	Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf.....	21

12	FLÄCHENSTATISTIK.....	21
13	BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE.....	21
14	QUELLENVERZEICHNIS .....	22

Änderungen gegenüber den bisher gültigen Bebauungsplänen werden im Entwurf in **blauer** Schriftfarbe markiert !

## 1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Konkreter Anlass für die Änderung des gegenständlichen Bebauungsplanes ist die Änderung und Anpassung der Erschließung der Gewerbebauflächen. Dies wurde notwendig, nachdem sich weitere Bauherren für die Bauflächen gefunden haben. Damit die entsprechenden Grundstücke erschlossen werden können, soll nun die bisher dargestellte Erschließungsstraße gebaut werden.

Das **grundsätzliche** 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 (BAUGB)

Der Gemeinderat Wiedergeltingen hat mit Sitzung vom 04.06.2025 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost V“ beschlossen.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Gewerbegebiet GE 2	ca. 740 m <sup>2</sup> x 0,8 (GRZ) =	ca. 592 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet GE 2a	ca. 3.205 m <sup>2</sup> x 0,8 (GRZ) =	ca. 2.564 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet GE 3	ca. 2.820 m <sup>2</sup> x 0,75 (GRZ) =	ca. 2.115 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet GE 3a	ca. 1.995 m <sup>2</sup> x 0,75 (GRZ) =	ca. 1.496 m <sup>2</sup>

---

Zulässige Grundfläche Gesamt ca. 6.767 m<sup>2</sup>

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura-2000-Gebiete betroffen sind oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die Voraussetzungen für die Durchführung eines Verfahrens gemäß § 13a BauGB erfüllt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein baurechtlicher bzw. naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

## 3 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst insgesamt ca. 10.110 m<sup>2</sup> und befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Wiedergeltingen am Kulturweg.



Abb. 1 Lageplan  
unmaßstäblich  
© BayernAtlas

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke (Teilfläche = TF) mit Fl.-Nrn. 580 (TF, Kulturweg), 612, 613, 613/1, 613/2 (TF), 613/3 (TF) und 614 (TF) jeweils Gemarkung Wiedergeltingen. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung mit schwarzen Balken gekennzeichnet.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt :

- im Norden durch die vorgesehene Ortsrandeingrünung (Flurnummer 612/2)
- im Westen durch Flächen mit Gewerbenutzung und dem neuen gemeindlichen Bauhof (Flurnummern 612/1, 613/3 und 613/8)
- im Süden durch den Kulturweg mit Entwässerungstreifen (Flurnummern 580 und 618)
- im Osten ebenfalls durch Gewerbenutzung (Flurnummern 615/2 und 616)

#### 4 ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)

Wird später ergänzt.

### 5 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

#### 5.1 Flächennutzungsplan

Im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung des gegenständlichen Bebauungsplanes wurde im Parallelverfahren auch der Flächennutzungsplan geändert. Diese 2. Änderung wurde mit Bescheid vom 07.06.2023 genehmigt und die Genehmigung im Juli 2023 öffentlich bekanntgemacht<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> (Gemeinde Wiedergeltingen, 2023)

Daher sind die Flächen im gegenständlichen Änderungsbereich bereits als „Gewerbliche Bauflächen“ und „Erschließungsstraße“ dargestellt.



Abb. 2 Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan rote Balkenlinie: Umgriff der 2. Flächennutzungsplanänderung

*Hinweis:* Die Gemeinde Wiedergeltingen hat die Fortschreibung des gesamten Flächennutzungsplanes beschlossen. Im Rahmen der Fortschreibung wird die Änderung an der „Erschließungsstraße“ angepasst werden.

## 5.2 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb zweier rechtsgültigen Bebauungspläne und ändert diese geringfügig. Dabei handelt es sich um den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost III“ im Bereich der des Kulturweges (Überlappung der Verkehrsflächen) aus dem Jahr 2008 und den Bebauungsplan 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost V“ aus dem Jahr 2023<sup>2 3</sup>.

<sup>2</sup> (Gemeinde Wiedergeltingen, 2008)

<sup>3</sup> (Gemeinde Wiedergeltingen, 2023)



Abb. 3 Luftbild: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025 (ohne Maßstab, rote Linie: Umgriff BP)

## 6 BESTANDSSITUATION, BEWERTUNG UND AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

Die Beschreibung der Auswirkungen beziehen sich lediglich auf die Änderungen gegenüber der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost V“. Es wird auf den integrierten Umweltbericht in der Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost V“ verwiesen.

### 6.1 Lage und Topographie

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.

### 6.2 Nutzung und Grünstrukturen

Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit noch intensiv landwirtschaftlich als Acker und Wiese genutzt. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Das Grundstück Fl.-Nr. 613/3 ist bereits bebaut und wird gewerblich genutzt.

Entlang des Kulturweges wird das Grundstück Fl.-Nr. 613/2 als Sickerstreifen für anfallendes Niederschlagswasser genutzt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch das Grundstück Fl.-Nr. 612/2, auf welchen noch die Ortsrandeingrünung gepflanzt werden soll, angrenzend daran folgt eine Ackerfläche
- im Westen durch die Grundstücke Fl.-Nrn. 615/2 und 616 (Gewerbegebiet),
- im Osten durch die Grundstücke Fl.-Nr. 612/1 und 613/2 (Bauhof), , Fl.-Nr. 613/3 (Gewerbegebiet) und Fl.-Nr. 613/2 (Sickerstreifen mit Entwässerungsfunktion) und 580 (Kulturweg)
- und im Süden durch die Grundstücke 613/2 TF (Sickerstreifen mit Entwässerungsfunktion) und 618 (Kulturweg).

### 6.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete / Schutzobjekte / geschützte Flächen nach dem Naturschutzrecht<sup>4</sup>

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich keine

<sup>4</sup> (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2025)

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG,
- geschützten Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG,
- amtlich kartierten Biotope der Flachlandbiotopkartierung.

#### Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz<sup>5</sup>

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).

#### Schutzgebiete / Schutzobjekte nach dem Denkmalschutzgesetz<sup>6</sup>

Innerhalb des Geltungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- und/oder Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmal-Atlas verzeichnet.

### **6.4 Boden**

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"<sup>7</sup>.

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<sup>8</sup>. Als Bodenart herrscht fast ausschließlich kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment (Legendeneinheit 64c) vor<sup>9</sup>. 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

---

<sup>5</sup> (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2025)

<sup>6</sup> (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2025)

<sup>7</sup> (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2012)

<sup>8</sup> (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2025)

<sup>9</sup> (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2025)

Geltungsbereich (1. Änderung und Erweiterung "Gewerbegebiet Nord-Ost V") durch sickerfähiges Bodenmaterial zu ersetzen.

Eine eigene Baugrunduntersuchung wurde im Rahmen der vorliegenden Planung 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.

#### Klassifizierung nach Bodenschätzung:

Die Böden im Planungsgebiet sind folgendermaßen klassifiziert:

Grünland Mo I b 2 46/46 im westlichen Drittel des neu beanspruchten Ackers

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

Grünland ISMo 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<sup>10</sup>.

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

<sup>10</sup> (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2025)

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.

Im Rahmen der Baumaßnahmen und -arbeiten besteht die Gefahr, dass Schadstoffe in den Boden eingetragen werden. Es ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem eventuellen Umgang mit Schadstoffen kein Eintrag in den Untergrund stattfindet. Auf die Richtlinien zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden in den Hinweisen durch Text wird hingewiesen.

Bei Realisierung der Planung kommt es zu leichter Verschiebung der Überformung und Versiegelung / Teilversiegelung von Flächen bzw. Böden mit natürlichem Bodenaufbau. Insgesamt sind als Folge eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z. B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) in einer vergleichsweise geringen Flächengröße und mit einem mittleren Nutzungs- und Versiegelungsgrad zu erwarten. Im Bereich der vollversiegelten Erschließungsflächen gehen die Bodenfunktionen verloren.

→ **mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Fläche**

## 6.5 Wasser

### 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 Solitäräumen 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 Niederschlagsammelnern 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<sub>100</sub>-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 "Abflussberechnung 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 Niederterrassekies. 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" eingestuft Gebieten allerdings kein definiertes Risiko angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes. Aus fachlicher Sicht können hier bei großen Hochwasserereignissen Überflutungen nicht ausgeschlossen werden.

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.

In den Bereichen mit Bodenaufschlüssen, d. h. in Bereichen mit tiefergehenden, flächenhaften Abtragungen von Bodenmaterial wie z. B. in Verbindung mit Baugruben (Unterkellerungen, Bauwerksfundamente) sowie bei Verkehrs- und Erschließungsflächen besteht durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters bzw. des Schichtenwassers. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist deshalb in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem eventuellen Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet, insbesondere da eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzung vorliegt.

Anlagebedingt werden durch die erfolgende Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens reduziert. Weiterhin ist eine Verringerung der flächenhaften Grundwasserneubildungsrate zu erwarten, da eine Versickerung des Niederschlagswassers voraussichtlich nicht möglich sein wird. Durch die geplante Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal ist eine Erhöhung der Hochwassergefährdung zu erwarten. Um diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählt die Pflicht zur Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze und zur Herstellung von Regenwasserspeicher mit einer Mindestgröße zur Pufferung.

→ **mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser**

## 6.6 Lokalklima / Lufthygiene

Das Untersuchungsgebiet gehört zum Klimabezirk "Schwäbisches Alpenvorland".

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).

Durch die Bebauung kommt es zum Verlust einer Kaltluft-Produktionsfläche und zu einer Erhöhung der Wärmespeicherung durch versiegelte Flächen. Lokalklimatisch bedeutsame Luftaustauschbahnen werden hierbei jedoch nicht beeinträchtigt. Der Ziel- und Quellverkehr mit den entsprechenden Schadstoffemissionen wird sich innerhalb des Geltungsbereiches in geringfügigem Maß erhöhen.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Lokalklima / Lufthygiene**

## 6.7 Arten und Lebensräume (Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt)

Amtlich kartierte Fundstellen bzw. Fundflächen bedeutsamer Pflanzen- und/oder Tierarten sind im Planungsgebiet und dessen räumlich – funktionalem Umfeld nicht vorhanden.

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<sup>11</sup>.

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 Niederschlagswassereinführung 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.

---

<sup>11</sup> (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2025)

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 Habitats darstellen. Dabei handelt es sich jedoch überwiegend um euryöke und gegenüber Störungen wenig anfällige Vogelarten, die keine spezifischen Lebensraumsprüche 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.

Es werden intensiv bewirtschaftete Acker- und Grünlandflächen mit geringer ökologischer Wertigkeit durch die geplante Bebauung in Anspruch genommen. Durch Baulärm, Erschütterungen, Staubbildung und Lichtimmissionen während der Bauphase sind keine erheblichen Störungen nahegelegener Lebensräume und/oder die Gefährdung lokaler Populationen zu erwarten. Durch die Bebauung geht ein Teilnahrungshabitat für Greifvögel und siedlungstypische Gehölzbrüter verloren. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dieses Teilnahrungshabitat nicht essenziell für die lokalen Populationen ist und deren Erhaltungszustand nicht verschlechtert wird. Es entstehen keine Zerschneidungseffekte und/oder Barriere Wirkungen. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems kann ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der Bestandsituation und Artenausstattung nicht zu erwarten.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

## 6.8 Immissionsschutz

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 Planungsgebietes 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.

Der Ziel- und Quellverkehr mit den entsprechenden Lärmemissionen wird sich innerhalb des Geltungsbereiches in geringfügigem Maß erhöhen.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch die geplante Wohnbebauung**

## 6.9 Erholung

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.

Durch die gegenständliche Änderung wird keine weitere Überprägung einer innerörtlichen Freifläche ohne Erholungsfunktion bzw. nur mit einer leichten passiven Erholungsfunktion (Blick in die Landschaft) über das bestehende zulässige Maß zugelassen.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch die geplante Wohnbebauung**

## 6.10 Orts- und Landschaftsbild

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. 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.

Durch die gegenständliche Änderung wird keine weitere bauliche Überprägung von Flächen am Ortsrand von Wiedergeltingen über das bestehende zulässige Maß zugelassen.

→ geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft (Ortsbild)

## 6.11 Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter wie Boden- und Baudenkmäler sowie Feldkreuze, Marterl, etc. sind nachzeitigem 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**.

## 7 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 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 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 Planungsgebietes 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;

## 8 AUSGLEICH NACH DEM BAUGESETZBUCH UND NATURSCHUTZRECHT

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine Berechnung des Ausgleichsbedarfes und die Festsetzung des Kompensationsumfanges wurde bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost V“ durchgeführt. Daher gelten gemäß Leitfaden folgende Aussagen: „ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine Bauleitplanung, die bereits vorhandenes Baurecht nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung überplant, führt damit zu keiner Ausgleichspflicht. Dies betrifft beispielsweise die Überplanung nicht mehr genutzter Industriebrachen und Konversionsstandorte, aber auch Konstellationen, in denen Baurechte bislang nicht ausgenutzt wurden<sup>12</sup>. Im Rahmen dieser Änderung wird ein Bereich mit vorhandenen Baurecht nach § 30 BauGB überplant. Lediglich die Mehrung bzw. Zulassung von über das bisherige zulässige Maß sind in einem solchen Fall ausgleichsrelevant. Im konkreten Fall sind zunächst folgende Feststellungen zu benennen:

- der notwendige Ausgleich wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes erarbeitet und anschließend erbracht;
- die Verkürzung der Erschließungsstraße (potentielle Eingriffsschwere von 1,0) und Darstellung als Gewerbegebiet (potentielle Eingriffsschwere von 0,75) stellt eine Verringerung der überbauten Fläche dar; damit wird die zulässige Versiegelung reduziert;
- die Gewerbegebietsflächen sind bereits ausgewiesene Bauflächen nach § 30 BauGB, deren Baurecht bisher nur noch nicht ausgenutzt wurde;
- der zusätzlich ausgewiesene Sickerstreifen und die private Grünfläche sind nicht ausgleichsrelevant;

---

<sup>12</sup> (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)

Hier lässt sich somit zunächst feststellen, dass sämtliche Flächen nicht ausgleichsrelevant sind und in Teilen der zulässige Versiegelungsgrad reduziert wird. Da keine Mehrung an versiegelter Fläche erfolgt, wird auf eine überschlägige Berechnung verzichtet. Es ergibt sich **kein** (weiterer) **Ausgleichsbedarf**.

## 9 PLANUNGSKONZEPT

### 9.1 Städtebaulich-ortsplanerisches Konzept

Hinsichtlich der städtebaulichen Konzeption werden keine Änderungen in diesem Bauleitplanverfahren vorgenommen. Es wird auf die bestehende Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung verweisen.

### 9.2 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht eine Erweiterung des Sickerstreifens am östlichen Rand der zu bauenden Stichstraße vor. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 613/3 wird noch randlich eine private Grünfläche ausgewiesen. Diese soll ebenfalls dem Abfangen und Versickern von anfallenden Niederschlagswasser dienen.

### 9.3 Verkehrserschließung

Die bisherige nach Norden führende Stichstraße wird verkürzt um eine bessere Ausnutzung der hinteren gewerblichen Grundstücke zu erreichen. Zusätzlich wurde die Straße etwas nach Westen versetzt und einen ausreichenden Abstand zu dem östlichen Privatgrundstück zu schaffen. Am Ende der Stichstraße werden besondere Verkehrsflächen auf Privatgrund vorgesehen um einen Wendebereich sicherzustellen. Entlang der Grundstücksgrenze zur Fl.-Nr. 613/3 sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

## 10 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend sind nur die Änderungen gegenüber der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost V“ aufgeführt. Die restlichen Festsetzungen folgen entsprechen den bisher rechtswirksamen Festsetzungen. Daher wird auf die Begründung der getroffenen Festsetzungen der 1. Änderung verwiesen.

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem allgemeinen Ziel der Gemeinde bedarfsorientiert Gewerbebauflächen für örtliche Betriebe und mittelständische Betriebe zu schaffen. Zulässig sind wie bisher auch Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ebenso bleiben wie bisher vorgesehen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig. Nicht, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Damit soll weiterhin sichergestellt werden, dass die Flächen vorrangig durch Gewerbebetriebe genutzt werden.

Da seitdem sich die Baunutzungsverordnung geändert hat, wird diese Anpassung im Rahmen der 2. Änderung durchgeführt. Daher sind abweichend zu den bestehenden Zulässigkeiten auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme auch Strahlungsenergie zulässig. Damit soll der Energiewende sowie einem wirtschaftlichen Arbeiten der Gewerbebetriebe Rechnung getragen werden. Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus Windenergie hingegen werden nicht zugelassen. Kleinwindkraftanlagen würden an dieser Stelle zu einer deutlichen negativen Beeinflussung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen, da diese sich weit über die bisher zugelassene Gesamthöhe erstrecken würden. Aufgrund der ebenen Lage von Wiedergeltingen wären diese Anlagen weithin einsehbar und widersprechen damit der städtebaulichen Gesamtwirkung des Ortes Wiedergeltingen. Mit dieser Entscheidung wird das Ortsbild von Wiedergeltingen geschützt.

### 10.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenze wurde ebenfalls angepasst um die neuen Erschießungsstraße, da wie bisher auch vorgesehen sämtliche Gebäude(teile) und Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. Die Baugrenze stellt sicher,

dass ausreichender Abstand zu Grundstücksgrenzen und der Erschließungsstraße eingehalten wird und unterstützt damit das städtebaulich gewachsene Ortsbild von Wiedergeltingen, in welchem Gebäude ausreichend Abstand zu Grenzen einhalten und eine lockere Bebauung darstellen.

### 10.3 Gebäudebestand und Besitzstandswahrung

Da es sich beim vorliegenden Fall um ein bereits bebautes Gebiet handelt, wurde, um den genehmigten Gebäudebestand und die genehmigten Nutzung zu sichern, dieser Passus eingefügt. Damit soll sichergestellt werden, dass genehmigter Gebäudebestand saniert, renoviert und im Rahmen der zulässigen Arten der Nutzung umgenutzt werden kann.

### 10.4 Erschließungs- / Zufahrtsflächen und deren Entwässerung

Die bisher bis zur Eingrünung dargestellte Erschließungsstraße wird eingekürzt um unnötige Versiegelungen zu vermeiden und eine bessere Grundstücksaufteilung den Interessenten am Ende der Stichstraße zu ermöglichen. Daneben werden am Ende der Straße beidseits Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbindung „Wendeanlage“ auf Privatgrund festgesetzt. Diese sind ebenerdig an die neu zu errichtende Erschließungsstraße anzuschließen und soll nach dem Willen des Gemeinderates sicherstellen, dass zumindest Sprinter oder Kleintransporter wenden können. Daher ist auch eine Bebauung, Einzäunung oder in jedweder Form ausgeführte Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum (z. B. Gesteinsblöcke / Holzstämmen, Stapelungen etc.) nicht zulässig und die Flächen sind zu befestigen. Größere Fahrzeuge, insbesondere den Gewerbebetrieben angehören müssen auf dem jeweiligen Betriebsgelände wenden. Die Mülltonnen müssen an den Kulturweg gebracht werden.

Entlang der Ostseite der Erschließungsstraße wird ein Sickerstreifen vorgesehen um einen technisch adäquate Entwässerung der Straße zu gewährleisten. Dabei auch auf dem südlichen Teilstück des angrenzenden Privatgrundes eine Grünfläche vorgesehen um anfallendes Niederschlagswasser abzufangen. Damit der Sickerstreifen in seiner Funktion nicht unterbrochen wird, wurde ebenfalls festgesetzt, dass Ein- und Ausfahrten von der neuen Stichstraße auf das bereits bebaute östliche Privatgrundstück nicht zulässig sind. Gleichzeitig wird damit zusätzlich noch sichergestellt, dass der Grundstückseigentümer (Fl.-Nr. 613/3) keine erneuten Erschließungskosten tragen muss, was im ausdrücklichen Sinne der Gemeinde liegt. Denn in einem Gewerbegebiet ist nicht zu „Zugänglichkeit“ eines Grundstückes von einer Erschließungsstraße ausschlaggebend, sondern die Befahrbarkeit. Auf der Westseite der Erschließungsstraße ist eine solche Festsetzung nicht möglich, da die bisherige Grundstücksaufteilung entlang des bestehenden Kulturweges und der neuen Stichstraße nicht festliegt.

### 10.5 Sonstige Festsetzungen

An der Nutzungsgrenze zwischen GE 3 und GE 3a wird eine Fläche vorgesehen, die mit Geh- und Fahrtrecht zu belegen ist, damit die hinterliegende Eingrünung des Baugebietes gepflegt werden kann. Um einen jederzeit möglichen Zugang zu sichern, ist dieser Bereich von jeglicher Bebauung, Einzäunung oder Abgrenzungen wie Steinen, Holzstämmen, Stapelungen und ähnlichen freizuhalten.

## 11 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

### 11.1 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 Wendepunkte gegeben.

Weiterhin ist eine Stichstraße, die vom Kulturweg abzweigt und Richtung Norden führt, neu geplant. Durch diese werden die „hinterliegenden“ Grundstücke erschlossen.

### 11.2 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.

### 11.3 Abwasserentsorgung

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

### 11.4 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.

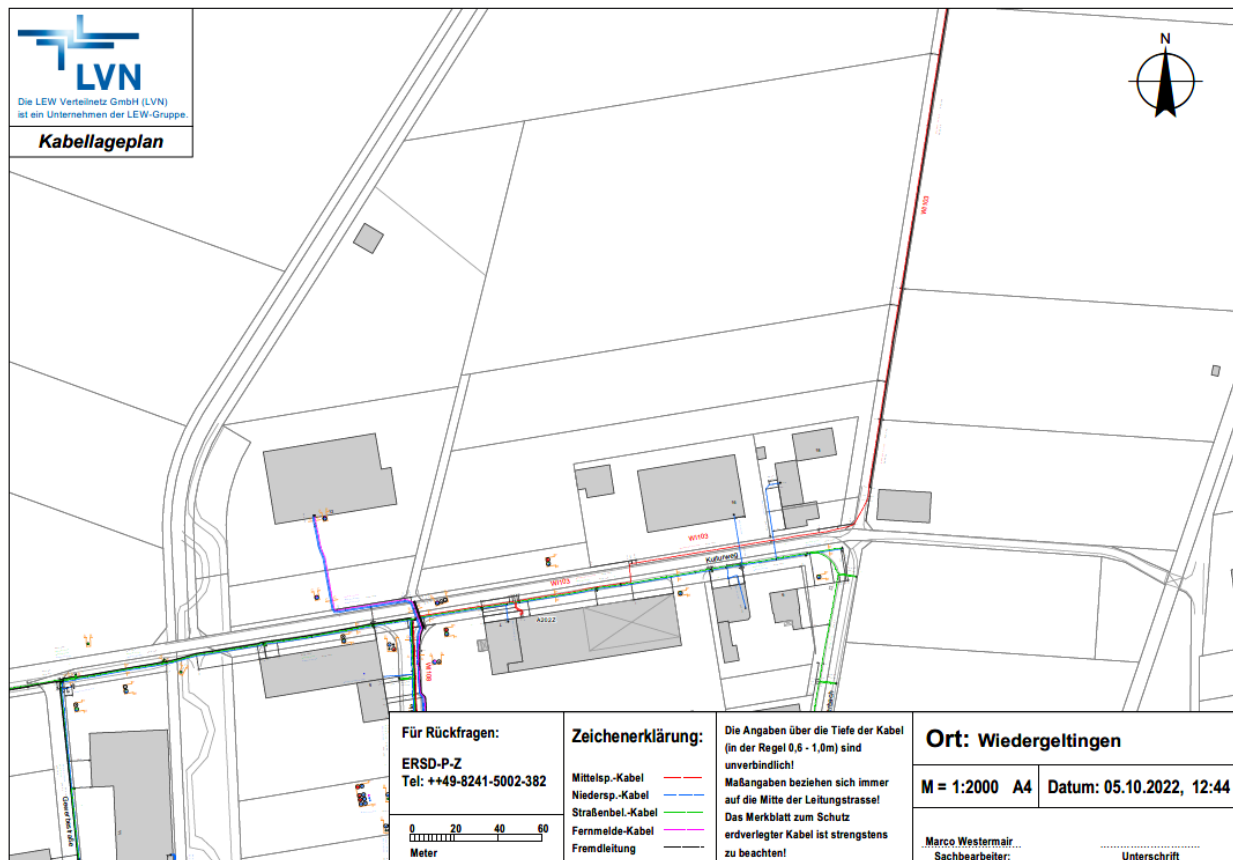
Die geltenden Technischen Vorschriften und fachlichen Regeln zur Niederschlagswasserversickerung sind in den Hinweisen durch Text aufgeführt.

### 11.5 Stromversorgung

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

Bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN)

Auf die 20-kV-Kabelleitung WI103 der Lech-Elektrizitätswerke sowie mehrere 1-kV-Kabelleitungen innerhalb des Geltungsbereiches wird hingewiesen. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem untenstehenden Kabellageplan entnommen werden.



Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnenden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkklaßes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“. Abrufbar unter: [https://geoportal.lvn.de/apak/static/Merkblatt\\_zum\\_Schutz\\_erdverlegter\\_Kabel.pdf](https://geoportal.lvn.de/apak/static/Merkblatt_zum_Schutz_erdverlegter_Kabel.pdf)

**Allgemeiner Hinweis**

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

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Zu gegebener Zeit ist mit der Betriebsstelle Buchloe Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Buchloe  
 Bahnhofstraße 13  
 86807 Buchloe  
 Tel. 08241/5002-387  
 E-Mail: [buchloe@lew-verteilnetz.de](mailto:buchloe@lew-verteilnetz.de)

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

**11.6 Telekommunikation**

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist beabsichtigt, ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldekabeln und Kommunikationsleitungen vorzusehen. Sollten im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne von Telekommunikationsanlagen benötigt werden, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)  
 Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

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

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind frühzeitig Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen erforderlich. Daher ist eine möglichst frühzeitige Kontaktaufnahme, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, erforderlich mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Süd, PTI 23  
Gablinger Straße 2  
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse ist auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

### 11.7 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu. Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen sind an der nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren Stelle, d. h. am südlich des Plangebiets verlaufenden Kulturweg nach näherer Maßgabe des Abfuhrpersonals zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

## 12 FLÄCHENSTATISTIK

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von rund 10.110 m<sup>2</sup> und unterteilt sich gemäß nachfolgender Aufschlüsselung:

Flächen (ca.)	ca. in m <sup>2</sup>	ca. in m <sup>2</sup>	in %
Gewerbegebiet	8.760		86,7
Straßenverkehrsflächen	1.035		10,2
<i>davon Bestandsfläche (Kulturweg)</i>		474	
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Wendebereich“	44		0,4
Sickerstreifen	239		2,4
Private Grünfläche	32		0,3
<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>10.110</b>		<b>100,0</b>
Fläche in ha (ca. gerundet)	1,0		

## 13 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte des Bayerischen Landesamtes für Breitband, Digitalisierung und Vermessung verwendet. Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage Luftbilder der bayerischen Vermessungsverwaltung (Bayern AtlasPLUS) verwendet.

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

## 14 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung 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
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Digitale Flurkarte Stand: 2025, Luftbilder mit Aufnahmedatum 25.07.2022
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Wiedergeltingen, Stand: Dezember 2008
- 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 Umwelt und Verbraucherschutz: Umweltpakt Bayern, Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen, <https://www.umweltpakt.bayern.de/natur/fachwissen/174/einsatz-insektenfreundlicher-beleuchtungsanlagen>, Online-Abfrage März 2021
- 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

Bayerisches Landesamt für Umwelt 2012 *Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-einheiten in Bayern* Augsburg Bayerisches Landesamt für Umwelt

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat 2025 *BayernAtlas*

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat 2025 *BayernAtlas*

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat 2025 *BayernAtlas*

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat 2025 *BayernAtlas*

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat 2025 *BayernAtlas*

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat 2025 *BayernAtlasPLUS*

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2021 *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* München Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Gemeinde Wiedergeltingen 2008 *Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord-Ost III"* Wiedergeltingen

Gemeinde Wiedergeltingen 2023 *1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord-Ost V"* Wiedergeltingen

Gemeinde Wiedergeltingen 2023 *2. Änderung des Flächennutzungsplanes* Wiedergeltingen

## AUSFERTIGUNG

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen (Seite 1 bis xy) und der Begründung (Seiten 1 bis 23), jeweils in der Fassung vom xx.xx.xxxx, redaktionell angepasst am xx.xx.xxxx dem Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.xxxx zu Grunde lag und diesem entspricht.

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis 23) zum Bebauungsplan wird hiermit **ausgefertigt**.

Wiedergeltingen, den .....

(Siegel)

.....  
Norbert Führer, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

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

---

Anna-Lina Risse  
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner