



Gemeinde Wiedergeltingen

Landkreis Unterallgäu

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan 2. Änderung „Gewerbegebiet Nord-Ost V“

Endgültige Planfassung

Stand: 04.06.2025,
redaktionell ergänzt am 08.10.2025

Planverfasser:



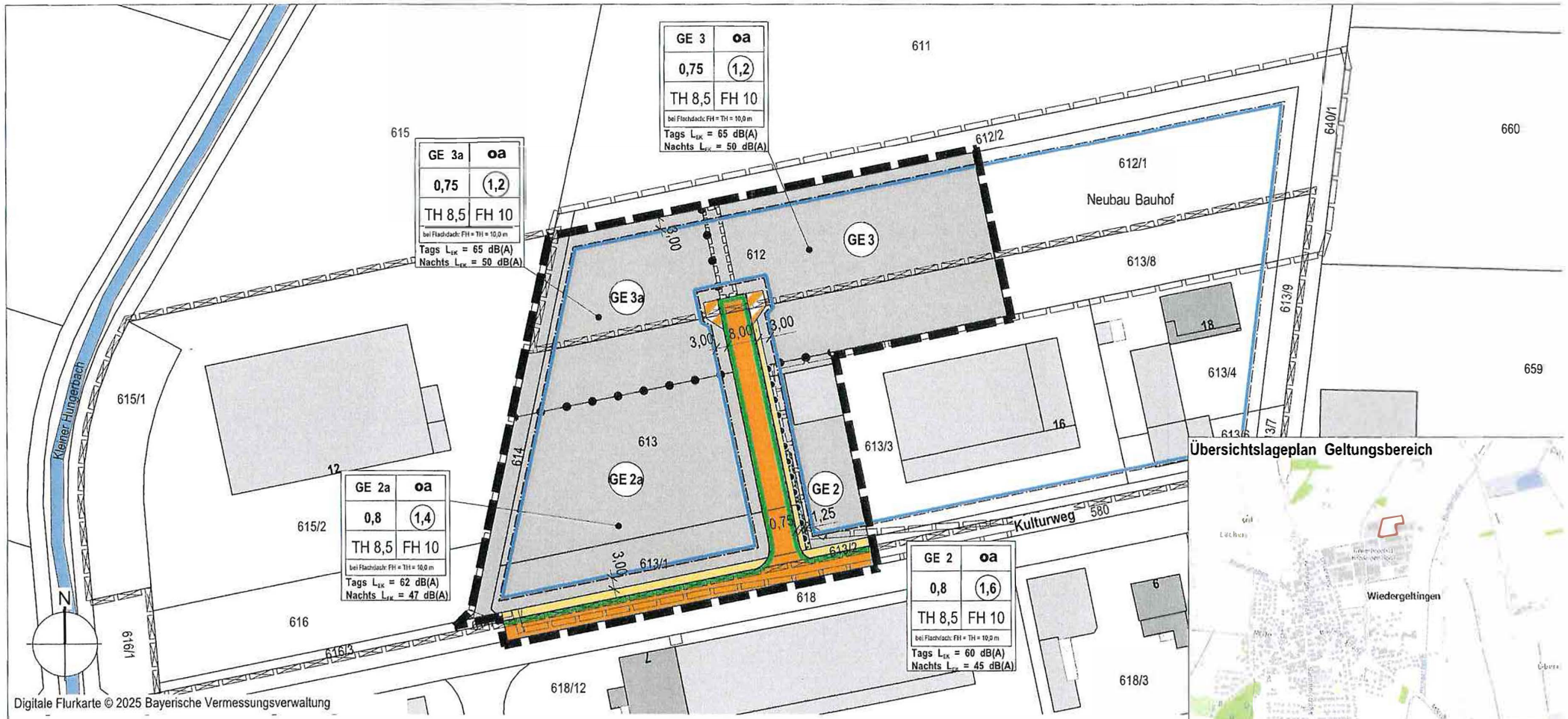
DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
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



GE 3	oa
0,75	(1,2)
TH 8,5	FH 10
bei Flachdach: FH = TH = 10,0 m	
Tags L _{ik} = 65 dB(A)	
Nachts L _{ik} = 50 dB(A)	

GE 3a	oa
0,75	(1,2)
TH 8,5	FH 10
bei Flachdach: FH = TH = 10,0 m	
Tags L _{ik} = 65 dB(A)	
Nachts L _{ik} = 50 dB(A)	

GE 2a	oa
0,8	(1,4)
TH 8,5	FH 10
bei Flachdach: FH = TH = 10,0 m	
Tags L _{ik} = 62 dB(A)	
Nachts L _{ik} = 47 dB(A)	

GE 2	oa
0,8	(1,6)
TH 8,5	FH 10
bei Flachdach: FH = TH = 10,0 m	
Tags L _{ik} = 60 dB(A)	
Nachts L _{ik} = 45 dB(A)	

Übersichtslageplan Geltungsbereich



Digitale Flurkarte © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

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 GRUNDSTÜCKSFÄHLE**
- oa** offene Bauweise, abweichend im Bezug auf die Gebäudelänge (Gebäude > 50 m Länge zulässig)
 - Baugrenze

- GRÜNFLÄCHEN**
- Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Wendebereich"
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHEN**
- Grünfläche privat
 - Sickerstreifen: Streifen mit Entwässerungsfunktion in öffentlichem Eigentum
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung

- HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Umgriff 1. Änderung und Erweiterung
 - Umgriff Urbauungsplan
 - Sichtfeld
 - Grundstücksgrenzen mit Flursücksnummern
 - Haupt- und Nebengebäude

AUSFERTIGUNG

Die vorliegende Planzeichnung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung, den lexikalischen Festsetzungen (Seiten 1 bis 20) und der in der Begründung (Seiten 1 bis 23), jeweils Fassung vom 04.06.2025, redaktionell angepasst am 08.10.2025 dem Beschluss des Gemeinderates vom 08.10.2025 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Wiedergeltingen den 27.10.2025

[Signature]
 Norbert Führer, Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE
 Die Verfahrensvermerke befinden sich auf den textlichen Festsetzungen.

PROJEKTNR.: 25-031
 Bebauungsplan Nord-Ost V
 2. Änderung
 "Gewerbegebiet Nord-Ost V"

DAURER + HASSE
 Büro für Landschafts-
 Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
 Wilhelm Daurer + Mamolf Hasse
 Landschaftsarchitekten bdb
 + Stadtplaner
 Bucherer Straße 1
 86879 Wiedergeltingen
 Fon 08241 - 800 64 0
 info@dauerehasse.de
 www.dauerehasse.de

Landkreis Unterallgäu
 Gemeinde Wiedergeltingen
 Mindelheimer Straße 21
 86879 Wiedergeltingen

PLANINHALT
Endgültige Planfassung
 MAßSTAB 1:1.000

Fassung vom 04.06.2025,
 redaktionell ergänzt am 08.10.2025

Bearbeiter: alr



Gemeinde Wiedergeltingen

Landkreis Unterallgäu

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

Textliche Festsetzungen und Hinweise durch Text Entwurf

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

Datum: 04.06.2025,

redaktionell ergänzt am 08.10.2025

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
info@daurerhasse.de

SATZUNG

der Gemeinde Wiedergeltingen

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Wiedergeltingen erlässt - aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), 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 die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - **GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573), des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (**BayNatSchG**) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)

die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost V“
als Satzung.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost V“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung mit Legende in der Fassung vom 04.06.2025, redaktionell ergänzt am 08.10.2025.
- 1.2 Beigefügt sind:
 - die Begründung, in der Fassung vom 04.06.2025, redaktionell ergänzt am 08.10.2025
- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. (Teilfläche = TF) jeweils der Gemarkung Wiedergeltingen, Gemeinde Wiedergeltingen: 580 (TF, Kulturweg), 612, 613, 613/1, 613/2 (TF), 613/3 (TF), 614 (TF).
- 1.4 Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung ersetzt im Überlappungsbereich alle früheren Bebauungspläne einschließlich ihrer Änderungen vollständig.
- 1.5 Außerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches bleiben die Festsetzungen der früheren rechtsgültigen Bebauungspläne weiterhin gültig.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgendermaßen festgesetzt:

2.2 **Gewerbegebiet (GE)** nach § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Abweichend von § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen zur Erzeugung vom Strom und Wärme aus Windenergie,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

§ 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.

3.3 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.

3.4 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.

3.5 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:**
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.
- 4.4 Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der mNHN-Höhen beizufügen; dabei sind das bestehende Gelände und die geplante Geländeprofilierung darzustellen.
- 4.5 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.
- 4.6 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 Gebäudebestand und Besitzstandswahrung

- 5.1 Der Bestand an genehmigten Gebäuden, sonstigen baulichen Anlagen und Nutzungen (Stichtag: Aufstellungsbeschluss) genießt Bestandsschutz.

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

- 6.1 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.
- 6.2 Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wendebereich“ ist zu befestigen und von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche eben anzulegen und von jeglicher Umzäunung und Begrenzungen freizuhalten.
- 6.3 Entlang der Nutzungsgrenze zwischen GE 3 und GE 3a ist innerhalb der mit Geh- und Fahrtrecht zu belastenden Fläche ein Weg zur nördlich gelegenen Eingrünung anzulegen. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung und Einzäunung freizuhalten.
- 6.4 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.

- 6.5 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.
- 6.6 Die Entwässerung privater Hof-, Lager und Verkehrsflächen in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßenebenflächen, etc.) ist unzulässig. Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine geeignete Sickeranlage einzubauen.

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

- 7.1 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.
- 7.2 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.
- 7.3 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.
- 7.4 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.
- 7.5 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.
- 7.6 Die Beleuchtung der Betriebsgelände und insbesondere von Gebäuden ist aufgrund der Ortsrandlage auf das Notwendigste zu reduzieren.
- 7.7 Sämtliche der Versorgung des Gebietes dienende Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

§ 8 Sichtdreiecke und Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsflächen

- 8.1 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.
- 8.2 Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsflächen ist freizuhalten.

§ 9 Grünordnung

- 9.1 Zur Baugebietsdurchgrünung und strukturellen Anreicherung sind pro 1.500 m² privater Grundstücksfläche mindestens zwei einheimische Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.
- 9.2 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.
- 9.3 Der straßenbegleitende Sickerstreifen dient als Sicker- oder Abflussrückhaltestreifen für die Straßenentwässerung und ist dauerhaft von Gehölzbepflanzung frei zu halten.
- 9.4 Die festgesetzten Maßnahmen zur Baugebietsein- und -durchgrünung 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).
- 9.5 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.
- 9.6 Im Baugenehmigungsverfahren ist auf der Grundlage des Grünordnungsplanes für die Pflanzmaßnahmen ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

§ 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, schotterbefüllte 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 m^2	$L_{EK, \text{tagsüber}}$ dB(A)	$L_{EK, \text{nachts}}$ 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

Hinweis:

Es wird von der Möglichkeit zur planexternen Gliederung der Gewerbegebiete Gebrauch gemacht. Hierzu wird der seit dem 24.06.1986 rechtsgültige Bebauungsplan Wiedergeltingen "Gewerbegebiet Nord - Ost II", durch welchen keine Schall- bzw. -Lärmkontingente festgesetzt sind, herangezogen.

- 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 Untersituation 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 der Klasse 1 (RC-1) erfolgen. Frei werdende "Kontingente" durch die z. B. alleinige Verwendung von Bodenmaterial der Klasse 0 (BM-0) oder Baggermaterial der Klasse 0 (BG-0) auf einzelnen Grundstücken können mit anderen Grundstücken verrechnet werden. Eine Verwendung von Recycling-Baustoffen ist nur unter versiegelten Flächen zulässig. Die Verwendung von Recycling-Material ist dem Landratsamt Unterallgäu anzuzeigen.

- 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 Zufahrtbereiche sind in diesem Bereich auf das funktional notwendige Mindestmaß zu beschränken und haben ihre Entwässerungsfunktion und Sickerfähigkeit dauerhaft zu erfüllen (*siehe Ziffer H 5 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 UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

H 1. Grundlage

Diesem Bebauungsplan liegt die digitale Flurkarte (DFK) zugrunde (© Bayerische Vermessungsverwaltung). Es können Maßungenauigkeiten durch Vervielfältigungen bestehen. Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

H 2. 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 Memmingen beantragen.

H 3. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG. 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. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG 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.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege unter BayernViewer-Denkmal eingesehen werden.

H 4. Vorsorgender Bodenschutz / Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen

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 (Erdarbeiten 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 der Klasse 0 (BG-0) und Baggermaterial der Klasse 0 (BG-0) unter Beachtung der Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) zu verwenden. Dies gilt für Flächen in, auf, unter und außerhalb durchwurzelbarer Bodenschichten ohne funktionalen Zusammenhang mit einem Bauwerk, z. B. Garten. Für technische Bauwerke (z. B. Straßen, Wege, Parkplätze, Lagerfläche und sonstige befestigte Flächen; Gebäude) ist die Verwendung von Recycling-Materialien der Klasse 1 (RC-1) außerhalb des statistischen Grundwasserschwankungsbereiches (über MHGW = mittlerer höchster GW-Stand) bis zu max. 10.000 m³ Recycling-Baustoffe (RC 1-Material) gemäß der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zulässig.

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

Ein Entsorgungs- bzw. Verwertungskonzept vor Baubeginn kann Kosten, Zeit und weitere wichtige Ressourcen (Oberboden, Kies) sparen.

H 5. 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 Grundwasserständen 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 Niederschlagswassers 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.

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, Baugrundgutachten) 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 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“
- DWA Arbeitsblätter A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE)
- A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen".
- LfU-Merkblatt Nr. 4.5/5 „Niederschlagswasserbeseitigung bei gewerblich genutzten Flächen – Entwässerung von Lager- und Betriebsflächen“

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“ (TREN OG) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TREN OG nicht eingehalten werden, sind dem Landratsamt Unterallgäu für die Einleitung des Niederschlagswassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen

Das Planungsgebiet befindet sich 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 bei großen Hochwasserereignissen Überflutungen nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der dargestellten Grundwasser- bzw. Untersgrundsituation 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 wird 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) hingewiesen.

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)!

Niederschlagswasser unterschiedlich belasteter, privater Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sollte bei der Erschließung nicht vermischt werden, so dass gering verschmutztes Wasser ohne weitere Behandlung dezentral in den Wasserkreislauf zurückzuführen und stärker verschmutztes Wasser je nach Bedarf vor einer Versickerung behandelt werden kann. Eine getrennte Erfassung der Flächen unterschiedlicher Belastung ist durch frühzeitige Berücksichtigung in der Planung möglich. Insbesondere in Gewerbe-/ Industriegebieten können betriebliche und logistische Prozesse angepasst werden, Flächen baulich getrennt werden (z. B. durch Aufkantung) oder bestimmte Flächen überdacht werden. Bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung sind Flächen 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 nach entsprechender Vorreinigung zu versickern. Lediglich besonders bzw. sehr stark verschmutztes Niederschlagswasser ist vorzugsweise durch das Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Zum Schutz des Grundwassers ist auf unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen, die besonders bei saurem Regen hohe Metallkonzentrationen im ersten Regenabfluss aufweisen können, möglichst zu verzichten.

Niederschlagswasser von Metalldächern, die mehr als 50 m² kupfer-, zink- oder bleigedeckt sind, ist grundsätzlich zu behandeln. Entsprechend dem neuen Regelwerk DWA-A 138-1 kann „zur Bewertung der Eignung von Beschichtungen auf Aussagen nationaler und internationaler Normen zur Dauerhaftigkeit und Dichtheit von Beschichtungen zurückgegriffen werden“.

Sollte auf ein derart gedecktes Dach eine Beschichtung aufgebracht werden, so ist fachlich darauf zu achten, dass – entsprechend der technischen Regeln DIN 55634 und DIN EN ISO 12944-5 – bei einer mindestens mäßigen Korrosionsbelastung C3 eine hohe Schutzdauer H vorliegt, die Umweltverträglichkeit überprüft wurde und der Einsatz löslicher Biozide ausgeschlossen werden kann.

H 6. Bauwasserhaltungen

Bauwasserhaltungen im Plangebiet stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen. Dabei darf evtl. gepumptes Grundwasser nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Das gepumpte Grundwasser ist möglichst oberflächlich 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.

H 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)

H 8. 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>

H 9. Vogelschlag

Gebäude mit einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko durch Vogelschlag an Glasscheiben (nach der Beurteilung gemäß dem Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ der Länderarbeitsgemeinschaften der Vogelschutzwarten) sind nicht zulässig, oder das Tötungsrisiko ist durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu entschärfen. Geplante Vermeidungsmaßnahmen müssen beim Bauantrag mit eingereicht werden.

Beispiele für Vermeidungsmaßnahmen:

- Vermeidung von Durchsichten durch entsprechende Anordnung der Fenster,
- Vermeidung von Spiegelungen durch die Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad,
- Einsatz architektonischer Mittel wie Außenjalousien, Verwendung mattierter oder strukturierter Glasscheiben bzw. Vogelschutzglas, Verwendung heller Gardinen,
- Anbringen von Markierungen (spezielle Aufkleber mit Mustern, Birdpen),

- Anbringen von Insektenschutznetzen,
- Reduzierung der Fensterreinigung.

Weitere Informationen: Broschüre „Glasflächen und Vogelschutz - Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Möglichkeiten für nachträgliche Schutzmaßnahmen“, LBV und NABU, 2010 sowie Veröffentlichung „Vogelschlag an Glasflächen“, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), 2010 / 2019

„Vogelfreundliches Bauen mit Licht und Glas“ der schweizerischen Vogelschutzwerke Sempach, abrufbar unter: <https://www.vogelwarte.ch/de/voegel/ratgeber/ Gefahren-fuer-voegel/vogelkollisionen-an-glas-vermeiden>

H 10. 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

H 11. 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 München¹ archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren steht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München² und Technischen Universität München³ 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 spät abends auftreten) einschließlich Viehbetrieb / landwirtschaftlichem Verkehr sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

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

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.

H 12. Brandschutz

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

- 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.

H 13. 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.

H 14. 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.

H 15. 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 Landkreises Unterallgäu zu überlassen.

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.

§ 14 Verfahrensvermerke

für die 2. Änderung des **Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost V“**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Wiedergeltingen hat in seiner Sitzung vom 04.06.2025 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost V“ im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07.2025 bis 08.08.2025 öffentlich ausgelegt.

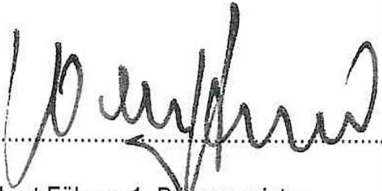
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB)

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.07.2025 bis 08.08.2025 beteiligt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Wiedergeltingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.10.2025 die Bebauungsplanänderung mit der Bezeichnung „Endgültige Planfassung“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.06.2025, redaktionell ergänzt am 08.10.2025 als Satzung beschlossen.

Wiedergeltingen, den 27.10.2025


.....

Norbert Führer, 1. Bürgermeister

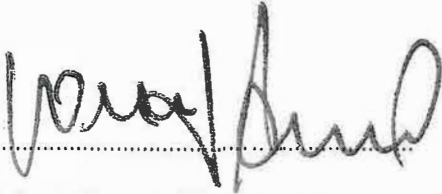


AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und Hinweisen durch Text, (Seiten 1 bis 20) und der Begründung (Seiten 1 bis 23), jeweils in der Fassung vom 04.06.2025, redaktionell ergänzt am 08.10.2025, dem Beschluss des Gemeinderates vom 08.10.2025 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Wiedergeltingen, den 27.10.2025





Norbert Führer, 1. Bürgermeister

RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB erfolgte am 30.10.2025.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Wiedergeltingen und im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Türkheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wiedergeltingen, den 30.10.2025





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



Gemeinde Wiedergeltingen

Landkreis Unterallgäu

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

Begründung

Endgültige Planfassung

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

Datum: 04.06.2025,

redaktionell ergänzt am 08.10.2025

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
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	6
5.1	Flächennutzungsplan.....	6
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.....	18
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

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

Zulässige Grundfläche Gesamt ca. 6.767 m²

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 m² und befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Wiedergeltingen am Kulturweg.



Abb. 1 Lageplan
unmaßstäblich
© BayemAtlas

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)

Redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen:

- Anpassung Präambel der Satzung
- Anpassung Festsetzung § 12 Nr. 1 an die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung
- Anpassung Hinweise durch Text, Ziffer H 4 an die geänderte Rechtslage und Vorgaben durch die Ersatzbaustoffverordnung
- Anpassung und Ergänzung Hinweise durch Text, Ziffer H 5 an neue technische Vorgaben zur Niederschlagswasserbewirtschaftung

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 bekanntgemacht¹.

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^{2,3}.

¹ (Gemeinde Wiedergeltingen, 2023)

² (Gemeinde Wiedergeltingen, 2008)

³ (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 Naturschutzrecht⁴

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

⁴ (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 Wasserhaushaltsgesetz⁵

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 Denkmalschutzgesetz⁶

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"⁷.

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 dar⁸. Als Bodenart herrscht fast ausschließlich kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment (Legendeneinheit 64c) vor⁹. 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

⁵ (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2025)

⁶ (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2025)

⁷ (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2012)

⁸ (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2025)

⁹ (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 allmählichem 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 werden¹⁰.

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

¹⁰ (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 leichten 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 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 HQ₁₀₀-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 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. 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 Feldvogelkullissen sind im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden¹¹.

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 Feldvogelkullissen 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

¹¹ (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2025)

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.

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 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 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 wurden¹².* 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;

12 (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)

- 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;

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 Erschließungsstraße, 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 Sicherstreifen 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 einen 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 Geländeneives von bis zu 1 m erforderlich. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Niederterrassenkieses ist dabei eine Versickerung durch die bewachsene Bodenzone zur Schadstofffilterung zwingend erforderlich.

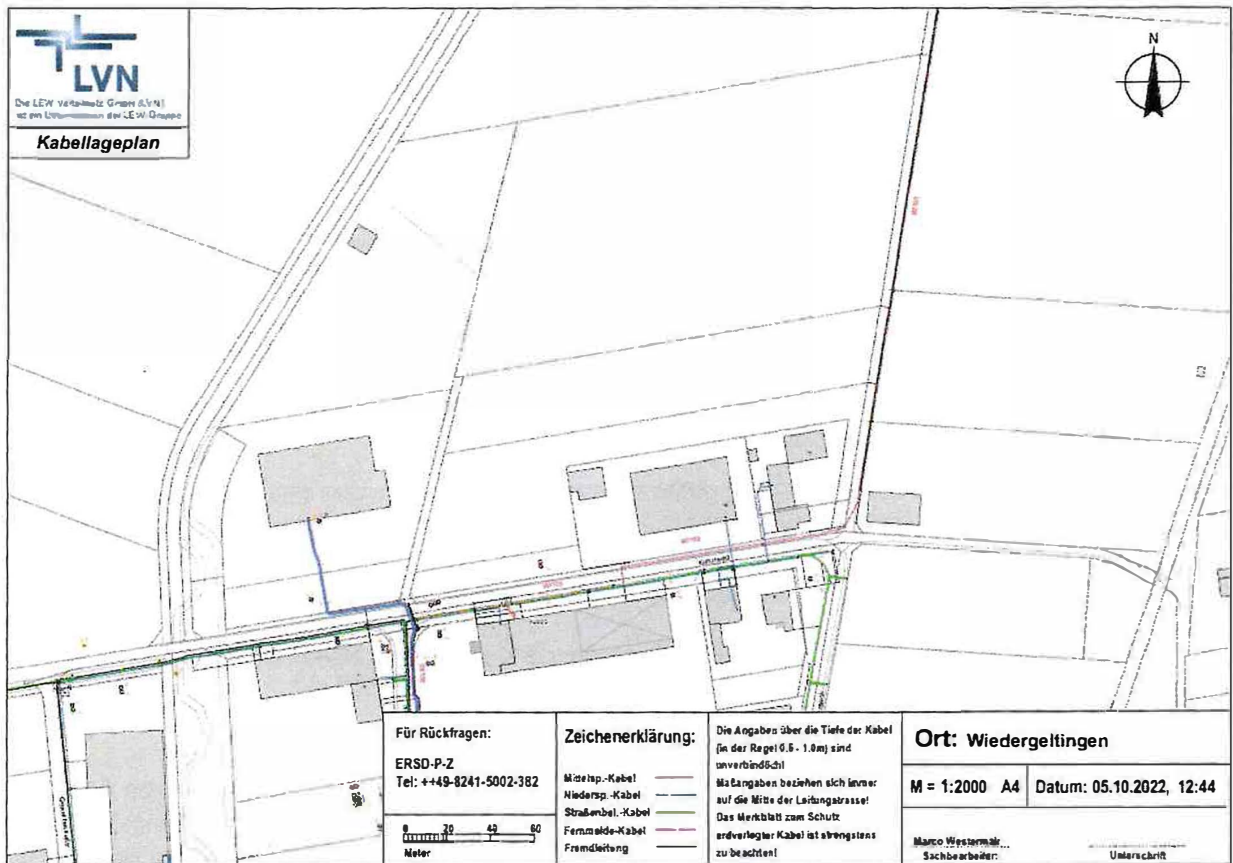
Die geltenden Technischen Vorschriften und fachlichen Regeln zur Niederschlagswasserversickerung sind in den Hinweisen durch Text aufgeführt.

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 tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“. Abrufbar unter: 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

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
 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 m² und unterteilt sich gemäß nachfolgender Aufschlüsselung:

Flächen (ca.)	ca. in m ²	ca. in m ²	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
Planungsgebiet gesamt	10.110		100,0
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 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) 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 20) und der Begründung (Seiten 1 bis 23), jeweils in der Fassung vom 04.06.2025, redaktionell angepasst am 08.10.2025 dem Beschluss des Gemeinderates vom 08.10.2025 zu Grunde lag und diesem entspricht.

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

Wiedergeltingen, den 27.10.2025



(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