

Gemeinde Waltenhofen

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Waltenhofen - Lanzen Süd“  
mit 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Waltenhofen -  
Lanzen“**

mit integriertem Grünordnungsplan

Fassung vom 27.04.2015

Wilhelm Müller  
Landschaftsarchitekt bdla - Stadtplaner  
Stuibenweg 6 87435 Kempten  
Tel. 0831-16268 Fax 0831-21439  
E-mail mueller.la@t-online.de

## **Unterlagen zum Bebauungsplan**

Planzeichnung

M 1: 500

Satzung

Begründung mit Anlagen (Lageplan und beispielhafte Geländeschnitte 1-5 mit Geländegestaltung und Bebauungsvorschlag)

Umweltbericht

### Anlagen

- 1) Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Waltenhofen – Lanzen Süd“, Bericht 14.088.3/B (Tecum 20.04.2015)
- 2) Geotechnisches Gutachten „Bauvorhaben Kleinlein, Neubau eines Baustoffhandels in Waltenhofen-Lanzen, Baugrunderkundung 2014“ (fm geotechnik 2014)
- 3) Geotechnisches Gutachten „Kleinlein Baustoffe GmbH, Neubau einer Baustoffhandlung“ (Schweikert Geotechnik 2013)
- 4) Baugrunduntersuchung Grundstücke Fl.Nr. 708/1 und 703, Gemarkung Waltenhofen (ICP 2008)

Gemeinde Waltenhofen



**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Waltenhofen - Lanzen Süd“  
mit 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Waltenhofen-  
Lanzen“**

mit integriertem Grünordnungsplan

**Satzung**

Fassung vom 27.04.2015

Wilhelm Müller  
Landschaftsarchitekt bdla - Stadtplaner  
Kempten

.....  
W. Müller

## Rechtsgrundlagen

---

Baugesetzbuch (BauGB)	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 ff)
Planzeichenverordnung	in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), letzte berücksichtigte Änderung 17.11.2014, S. 478
Gemeindeordnung für den Freistaat (GO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), letzte berücksichtigte Änderung: § 1 Nr. 37 V v. 22.7.2014, 286
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl.S:2542) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl.3154)

Bestandteile der Satzung sind

- Planzeichnung i. d. Fassung vom 27.04.2015
- Textteil i. d. Fassung vom 27.04.2015
  - I Planungsrechtliche Festsetzungen
  - II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften
  - III Inkrafttreten
  - Hinweise

Die Bestandteile der Satzung bilden eine Einheit.

## **I Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 BauGB i. V. mit BauNVO)

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. BauNVO)

#### **1.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO**

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO)

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Für Einzelhandelsnutzungen gelten darüber hinaus folgende Begrenzungen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):  
zulässig sind Verkaufsflächen von max. 400m<sup>2</sup> aus dem Fachbereich Baustoffe je Betrieb.

Nicht zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Nutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen.

Als Ausnahme zulässig sind (§ 8 Abs. 3 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.  
Ausgeschlossen sind Wohnungen im Unterbauungsbereich der 110 kV-Freileitung.

Als Ausnahme nicht zulässig sind (§ 8 Abs. 3 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

### **2.1 Nutzungsmaß (§ 16 Abs. 3 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

### **2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,8 festgesetzt.

### **2.3 Höhen der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Unterer Bezugspunkt

Die Höhenlage der Hauptgebäude ist mit der Höhe des Fertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) in m über NN als Höchstmaß, gemessen an der Oberkante des Fertigfußbodens in der Planzeichnung festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt

Die Höhenlage der Hauptgebäude ist mit der Gebäudehöhe (oberer Bezugspunkt) in m über NN als Höchstmaß in der Planzeichnung festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Fertigfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Als höchster Punkt der Gebäude gilt:

- Bei Flachdächern wird das zulässige Höchstmaß bis zur Oberkante der Attika gemessen.
- Bei Pultdächern wird das zulässige Höchstmaß bis zum höchsten Punkt der Dachtraufe der größeren traufseitigen Wandhöhe gemessen.
- Bei Satteldächern wird das zulässige Höchstmaß bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes gemessen.

Höchstmaß der Gebäudehöhen:

GE 1: 734,35 m üNN      GE 3:            737,50 m üNN

GE 2: 732,55 m üNN      GE 4:            731,70 m üNN

In den Teilbereichen GE 1 und GE 2 sind Dachaufbauten wie z. B. Lüftungen, Aufbauten von Treppenhäusern und Aufzügen maximal auf einer Fläche von 2% der Dachfläche zulässig. Die Höhe ist auf maximal 3,00 m begrenzt.

Abweichend zu den festgesetzten Gebäudehöhen gelten im Unterbauungsbereich der 110 kV-Freileitung mit Schutzstreifen die eingeschränkten Höhen entsprechend den erforderlichen Schutzabständen zu den Leiterseilen. Die Höhenfestlegung richtet sich nach der endgültigen Berechnung durch den Netzbetreiber nach Verlegung der Freileitung.

### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit BauNVO)

#### **3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Im Geltungsbereich gilt auf den überbaubaren Grundstücksflächen

- die offene Bauweise im Teilbereich GE 2,
- die abweichende Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge in den Teilbereichen GE 1 und GE 4 bis 60 m, im Teilbereich GE 3 bis 120 m.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt.

Der Bereich zwischen 20 m und 40 m zum Fahrbahnrand der Autobahn BAB 980 darf mit Stellplätzen belegt oder als Ausstellungsgelände (ohne Gebäude) genutzt werden. Dieser Bereich gilt nicht im Bereich der Grünflächen.

### **4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze, Garagen**

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

#### **4.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen sind als freistehende bauliche Anlagen nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen, wenn diese eine Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> und eine Gebäudehöhe von 3,00 m nicht überschreiten.

#### **4.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)**

Die Flächen für Stellplätze werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Umgrenzungen festgelegt. Daneben sind Stellplätze auch innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten. Die Maximallänge von Stauräumen darf 7,00 m nicht überschreiten.

## **5 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **5.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist die Planzeichnung des Bebauungsplanes maßgebend.

Die Flächen für Straßenbegleitgrün sind als Magerwiese anzulegen.

## **6 Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

### **6.1 Unterbauungsbereich der 110 kV-Freileitung**

Im Unterbauungsbereich der 110 kV-Freileitung mit Schutzstreifen richtet sich die Festlegung der Gebäudehöhen nach der endgültigen Berechnung durch den Netzbetreiber nach Verlegung der Freileitung.

### **6.2 Sonstige Versorgungsleitungen**

Sonstige Versorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Bei unterirdischen Stromleitungen sind die Anforderungen der 26. BImSchV über elektromagnetische Felder einzuhalten.

## **7 Niederschlagswasser und Schutz von Boden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für alle großflächigen bautechnischen Bauteile, die mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dacheindeckungen u.s.w.) sind Oberflächen aus Blei, Kupfer, Titan-Zink oder Zink nicht zulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit anderen geeigneten Beschichtungen (z.B. Kunststoff) dauerhaft geschützt werden.

## **8 Belagsoberflächen in den Baugebieten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Baugebiet sind für Stellplätze und untergeordnete Wege geschlossene Asphalt- und Flächenbeläge ohne Fugen nicht zulässig.

## **9 Grünordnung**

### **9.1 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr. 13.2 PlanzVO)

- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Randeingrünung (R1)

Auf der Fläche erfolgt die Anpflanzung von Einzelbäumen und lockeren Baumgruppen.

- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Randeingrünung (R2)

Auf der Fläche erfolgt das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Randeingrünung (R3)

Auf der Fläche erfolgt das Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Wuchshöhe beträgt max. 0,8 m wegen der erforderlichen Sichtverhältnisse an den Ein- und Ausfahrten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche (A)

Auf den Flächen erfolgen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Entwicklung einer Bienenweide.

### **9.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Randeingrünung R1)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr.13.2.1 PlanzVO)

Für die Anpflanzung sind die Gehölzarten der unten festgesetzten Pflanzenlisten zu verwenden.

Die Bepflanzung erfolgt als 3- bis 5-reihige Pflanzung mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen.

Die Baumpflanzungen sind unregelmäßig als Einzelbäume oder in Gruppen zu pflanzen, so dass max. auf 10,0 m Länge der Grundstücksgrenze ein Baum steht. Für die Verteilung der Bäume sind 60% der Bäume 1. Wuchsklasse und 40% der Bäume 2. Wuchsklasse zu pflanzen.

Die Strauchpflanzungen sind im Pflanzraster mit 1,0 m Abstand der Reihen und 1,5 m Abstand in den Reihen zu pflanzen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3 bis 7 Stück je Art zu pflanzen. Die Randbereiche zu den Geltungsbereichsgrenzen hin sind mit unregelmäßig buchtigen Rändern als naturnahe Saumgesellschaften auszubilden.

Die gesetzlichen Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes für das Land Bayern (AGBGB) zu den Mindestabständen von Anpflanzungen zu Grundstücksgrenzen sind zu beachten.

#### Festgesetzte Pflanzenlisten:

##### Bäume 1. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße H, StB, StU 18-20

Acer platanoides spec.	Spitz-Ahorn/ Schmalkronige Arten
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

##### Bäume 2. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße H, StB, StU 16-18

Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere

##### Sträucher: Mindestpflanzgröße Str. 60-100

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa spec.	Wildrosen in Arten
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Salix spec.	Strauchweiden in Arten
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Unzulässig sind Bäume und Sträucher, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obstbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit gelten (BGBL 1985) und dürfen bis auf weiteres nicht gepflanzt werden. Dies sind z.B. Felsenbirne, Felsenmispel, Birne, Quitte, Zierquitte, Weißdorn und Eberesche.

### **9.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Randeingrünung R2)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr.13.2.1 PlanzVO)

Für die Anpflanzung sind die Gehölzarten der unten festgesetzten Pflanzenlisten zu verwenden.

Die Bepflanzung erfolgt mit Einzelbäumen und lockeren Baumgruppen mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen.

Die Baumpflanzungen sind unregelmäßig als Einzelbäume oder in Gruppen zu pflanzen, so dass max. auf 10,0 m Länge der Grundstücksgrenze ein Baum steht. Für die Verteilung der Bäume sind 60% der Bäume 1. Wuchsklassen und 40% der Bäume 2. Wuchsklasse zu pflanzen.

Die gesetzlichen Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes für das Land Bayern (AGBGB) zu den Mindestabständen von Anpflanzungen zu Grundstücksgrenzen sind zu beachten.

Festgesetzte Pflanzenlisten:

Bäume 1. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße H, StB, StU 18-20

Acer platanoides spec.	Spitz-Ahorn/ Schmalkronige Arten
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Bäume 2. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße H, StB, StU 16-18

Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere

#### **9.4 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Randeingrünung R3)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr.13.2.1 PlanzVO)

Für die Anpflanzung sind die Gehölzarten der unten festgesetzten Pflanzenlisten zu verwenden.

Die Bepflanzung erfolgt als Flächenbepflanzung mit standortverträglichen Gehölzen.

Die Pflanzungen sind in einem artgerechten Pflanzraster zu pflanzen. Die Sträucher sind in zusammenhängenden Gruppen zu pflanzen.

Die gesetzlichen Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes für das Land Bayern (AGBGB) zu den Mindestabständen von Anpflanzungen zu Grundstücksgrenzen sind zu beachten.

Festgesetzte Pflanzenlisten:

Sträucher: Mindestpflanzgröße Str. 60-100/ 40-60

Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa spec.	Niedere Strauchrosen in Arten
Salix spec.	Niedere Strauchweiden in Arten

## **9.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ausgleichsflächen)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Nr.13.2.1 PlanzVO)

Für die Anpflanzung gelten die Festsetzungen aus Punkt 9.2.

Im Bereich der 110 kV-Freileitung mit Schutzstreifen sind nur niederwüchsige Anpflanzungen zulässig, deren Endwuchshöhe eine unzulässige Annäherung an die Leiterseile verhindert (Mindestabstand 3 m). In Zweifelsfällen sind die Anpflanzungen mit dem AÜW abzustimmen.

Im Bereich der Fernwasserleitung ist der beidseitige Schutzstreifen von je 3 m von Pflanzungen freizuhalten.

## **9.6 Pflanzungen in den Baugrundstücken**

Für die Pflanzungen in den Teilbereichen GE 1 bis GE 4 des Gewerbegebietes sind die Pflanzausführungen sowie die Gehölzarten der Pflanzenlisten aus Pkt. 9.2 zu verwenden.

Pro 2.000 m<sup>2</sup> (angefangene) nicht mit Gebäuden überbaute bzw. nicht mit Parkplätzen angelegte Grundstücksfläche sind mindestens 2 Bäume 1. Wuchsklasse und 3 Laubbäume 2. Wuchsklasse zu pflanzen.

Bei der Anlage von Parkplätzen sind pro (angefangene) 6 Stellplätze mindestens ein Baum 1. Wuchsklasse zu pflanzen.

Auf mindestens 5% der nicht mit Gebäuden überbauten Grundstücksfläche sind Strauchpflanzungen herzustellen.

Geschnittene Hecken sind an den Grundstücksgrenzen zu nicht bebauten Flächen sowie zu öffentlichen Straßen unzulässig.

Hecken aus Nadelgehölzen sind im gesamten Gewerbegebiet unzulässig.

## **9.7 Gehölzpflege**

Die festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und zu unterhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.

Bei zu starken Annäherungen an die Leiterseile sind die Anpflanzungen einzukürzen

## 9.8 Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf folgenden Flächen:

Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches, insg. 8.280 m<sup>2</sup>:

TF Fl.nr. 708, Gmgk. Waltenhofen	2.778 m <sup>2</sup>	- Entwicklung von Gehölzpflanzungen mit aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Erhöhung der Lebensraumausstattung, zur Eingrünung und zur Aufwertung des Landschaftsbildes
TF Fl.nr. 708/1 Gmgk. Waltenhofen	3.623 m <sup>2</sup>	- Entwicklung einer arten-, blütenreichen Extensivwiese zur Förderung der Bienenbestände
TF Fl.nr. 721 Gmgk. Waltenhofen	1.879 m <sup>2</sup>	

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches: insg. 1.273 m<sup>2</sup>

TF Fl.nr. 400/1, Gmgk. Memhölz

Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches werden aus dem gemeindlichen Ökokonto im Bereich des Schwarzgrabenbaches entnommen. Die Maßnahmen wie Pflanzung von standortgerechten Gehölzgruppen, Feldhecken sowie Extensivierung der Wiese wurden bereits im Jahre 2005 durchgeführt. Aus diesem Grund kann aufgrund der mehrjährigen Verzinsung eine verringerte Fläche zum Ansatz kommen.

Die Ermittlung der notwendigen Ausgleichsflächen sowie die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht detailliert dargestellt.

## 10 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

### 10.1 Gewerbelärm

Emissionsbeschränkungen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten in Form der je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche abgestrahlten Schalleistungen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreiten:

Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel  $L_{WA,im}$

Teilflächen	$L_{WA,im}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
	tags (06 – 22 Uhr)	nachts (22 – 06 Uhr)
GE 1 – 4	63	45

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel beziehen sich auf die nächstliegenden schutzbedürftigen Anwesen (Wohnhäuser) im Westen (Leutenhofener Straße Nr. 14), im Norden (Lanzen Nr. 8) und im Osten (Buchenberger Straße Nr. 3).

## 10.2 Verkehrslärm der B19, OA 20, B12/ BAB 980

Für Aufenthaltsräume im Plangebiet (Büros, Wohnungen) gelten folgende Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist anhand DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989, Tabelle 8 zu bemessen. Bei der Auslegung der Schalldämmung ist der Korrekturwert  $C_{tr}$  für Straßenverkehrslärm gemäß DIN EN ISO 717-1 vom Januar 1997 zu beachten.

Ruheräume von Wohnungen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen müssen mindestens einen 0,5-fachen stündlichen Luftwechsel in den Ruheräumen gewährleisten. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist so auszulegen, dass die erforderliche Luftschalldämmung der gesamten Außenfläche gemäß DIN 4109 in Verbindung mit den übrigen Bauteilen erreicht wird.

Von den Lüftungseinrichtungen kann im Einzelfall abgesehen werden, wenn vor den zum Lüften erforderlichen Fenstern der Ruheräume nachts (22 – 06 Uhr) ein Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche von 45 dB(A) nicht überschritten wird. Dazu ist ggf. ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen.

## 11 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

## **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit BayBO)

### **12 Abstandsflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes finden die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO Anwendung. Geländeoberfläche im Sinne des Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO ist die unter Beachtung der nach Ziffer 15.2 des Textteiles maximal zulässige Abgrabungs-/ Auffüllungshöhe der dann hergestellten Geländeoberkante.

### **13 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### **13.1 Dachgestaltung**

Für die Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind folgende Dachformen zulässig.

- Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-3°
- Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 5°
- Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 7°

Für die Dacheindeckung zulässige Materialien sind Metall, metallbeschichtete Materialien, Dachplatten sowie bekiesete und begrünte Dächer.

Als Farbe für die Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig. Dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Thermische Solar- und Photovoltaikanlagen können in gleicher Neigung wie die jeweiligen Dachflächen oder aufgeständert ausgeführt werden. Die aufgeständerten Anlagen mit einer maximalen Höhe von 1,4 m können die festgesetzte Gebäudehöhe als Höchstmaß ausnahmsweise überschreiten.

#### **13.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind zulässig, wenn diese parallel zur Fassade und

- bei Pult- und Satteldächern unterhalb der Traufkante des Hauptbaukörpers angeordnet sind
- bei Flachdächern maximal 1,0 m über der Dachattika angeordnet sind.

Freistehende Werbeanlagen sind zulässig, wenn diese

- eine Höhe von 10,0 m für die Teilbereiche GE1, GE2, GE3
- eine Höhe von 6,0 m für den Teilbereich GE4 nicht überschreiten.

Weiter gilt für Werbeanlagen

- Schriftzüge, die bei Flachdächern über der Dachattika angeordnet sind bzw. ab einer Länge von 3,0 m sind nur als Einzelbuchstaben zulässig.
- Blinkende und farbändernde Werbeanlagen sind allgemein unzulässig.

Innerhalb der Bauverbotszonen entlang der Autobahn, der Bundesstraße 19 sowie der Kreisstraße OA 5 sind Anlagen der Außenwerbung jeglicher Art unzulässig. Im Bereich zwischen 40 und 100 m der Autobahn sind Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Autobahndirektion möglich.

## **14 Stellplätze**

(Art. 81 Abs. 4 Nr. 1 BayBO)

### **14.1 Stellplatznachweis**

Für jedes Bauvorhaben richtet sich die Anzahl von Stellplätzen nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Waltenhofen. Der Stauraum vor den Garagen wird nicht angerechnet.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

## **15 Einfriedungen und Flächengestaltungen**

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

### **15.1 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen und an öffentlichen Straßen und Wegen sind als Draht-Gitterzäune bzw. Maschendrahtzäune mit einer Höhe bis maximal 2,00 m über Gelände zulässig. Zur Kreisstraße ist ein Abstand von 5 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

Die Zäune sind ohne Sockelmauern mit einem Bodenabstand von 15 cm herzustellen (Durchlässigkeit von Tieren).

Mauern jeglicher Art sind als Einfriedungen unzulässig.

### **15.2 Geländegestaltung**

Auf den Flächen der Fl.Nr. 708 (TF), 708/1 (TF), 721, 721/7 und 828/3 (TF) sind Aufschüttungen und Abgrabungen zugelassen. Ausgeschlossen sind die in der

Planzeichnung festgesetzten Flächen ohne Geländeauftrag/ - abtrag. Für die Flächen mit Aufschüttungen und Abgrabungen gelten folgende Festsetzungen als Höchstmaße:

Fl.Nr. 708, 708/1	Aufschüttungen bis 3,50 m
Fl.Nr. 721	Aufschüttungen bis 3,50 m Abgrabungen bis 5,40 m
Fl.Nr. 721/7, 828/3	Abgrabungen bis 6,30 m

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen ist an der Grundstücksgrenze das natürliche Gelände einzuhalten. Dies gilt nicht für Abgrabungen an der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 721/ 6. Dort können Abgrabungen nach den Vorgaben des Grundstückseigentümers (Bundesgrundstück) auch über die Grundstücksgrenze hinaus erfolgen.

Im Bereich der Aufschüttungen sind Stützmauern und Stützkonstruktionen nicht zulässig.

### **15.3 Ausschluss der Genehmigungsfreistellung**

(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes findet das Genehmigungsfreistellungsverfahren keine Anwendung.

## **16 Ordnungswidrigkeiten**

(Art. 79 BayBO)

Mit Geldbußen bis zu 500.000,- € -fünfhunderttausend Euro- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Waltenhofen – Lanzen Süd“ zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

### **III Inkrafttreten**

Diese Satzung mit Planzeichnung für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sowie Planzeichnung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### **Hinweise:**

#### 1. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes

Das Oberflächenwasser aus den Ableitungen der Dachflächen der Gebäude und den befestigten Hofflächen wird auf dem Betriebsgelände gesammelt und im Anschluss über eine ausreichend dimensionierte Regenrückhaltevorrichtung gedrosselt nach Westen dem Weiherbach zugeleitet.

Ein Teil des Oberflächenwassers kann dem gemeindlichen Regenwasserkanal zugeleitet werden.

Für die Bemessung gelten nach dem aktuellen Stand der Technik die gängigen Regelwerke (M153 und A117), die in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten festzulegen sind.

#### 2. Immissionsschutz

##### Gewerbelärm

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel sowie der Immissionsrichtwertanteile, die sich aus den Schalleistungspegeln ergeben, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen. Bei der Berechnung der Immissionsrichtwertanteile aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche ohne private Grünflächen
- Schallausbreitungsrechnung: DIN ISO 9613-2, Sept. 1997, alternatives Berechnungsverfahren nach Abschnitt 7.3.2 mit A-bewerteten Summenpegeln
- Gedachtes ebenes Gelände, Quellhöhe 1,0 m, Immissionsorthöhe 5,0 m über Gelände
- Keine Abschirmungen auf dem Schallausbreitungsweg

Die Ermittlung der Geräuschimmissionen des jeweiligen Vorhabens hat anhand der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 zu erfolgen.

Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel dienen dazu, die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Gewerbegebietes zu gewährleisten. Sie stellen jedoch den jeweiligen Betrieb nicht davon frei, insbesondere bei Immissionsorten auf direkt benachbarten Grundstücken des Gewerbegebietes, die aktuellen Immissionsschutzanforderungen (Immissionsrichtwerte der TA Lärm) einzuhalten.

Der festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel für die Nachtzeit von 45 dB(A)/m<sup>2</sup> bedeutet in der Regel, dass nachts im Freien ohne besondere Schutzvorkehrungen nicht gearbeitet werden kann (Lkw-Verkehr und Ladearbeiten ggf. eingeschlossen) und bei geräuschintensiven Arbeiten innerhalb von Gebäuden ggf. erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu stellen sind.

Die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet zulässigen Wohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) kann im Einzelfall zu einer Einschränkung der möglichen Geräuschemissionen der Betriebe und Anlagen führen. Wohnungen sind deshalb auf dem Betriebsgrundstück jeweils so anzuordnen, dass die Ausschöpfung der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Nachbargrundstücke nicht bzw. nur möglichst gering beeinträchtigt wird.

### Verkehrslärm

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen der tangierenden Straßen OA 20, B 19 und B12/ BAB 980 kommt es im Bereich des Plangebietes teilweise zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1, Juli 2002. Es wird deshalb auf eine günstige Anordnung von Aufenthaltsräumen in weniger belasteten Bereichen und einen ausreichenden passiven Schallschutz nach DIN 4109, November 1989, hingewiesen.

### 3. Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ – Fassung 2007 (AllMBl Nr. 15/2008)

Eine ausreichende Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/ h über einen Zeitraum von zwei Stunden ist gewährleistet.

### 4. Bauverbotszonen

Der Abstand der Baugrenze zur Autobahn BAB 980 muss mindestens 40 m zum Fahrbahnrand betragen. Der Abstand der Baugrenze zur Bundesstraße muss mindestens 20 m, zur Kreisstraße mindestens 15 m vom Fahrbahnrand betragen.

### 5. Fernwasserleitung mit Schutzstreifen

Aufschüttungen zur Angleichung der Böschung hin zum anschließenden Gelände im Bereich der Fernwasserleitung sind nur entsprechend den Angaben des Zweckverbandes Fernwasser Oberes Allgäu möglich. Abgrabungen sind ausgeschlossen.

### 6. Gestaltung der Gebäude

Die Bebauung im Bereich zwischen den 40 m und 100 m-Abständen vom Fahrbahnrand der Autobahn darf keine auffällige Farbgestaltung aufweisen, keine Rauch-, Staub- und Dampfemissionen entwickeln, keine Blendwirkung durch Außenbeleuchtung hervorrufen.

## 7. Linksabbiegespur

Im Bebauungsplan werden Flächen für den Bau einer Linksabbiegespur freigehalten. Die Linksabbiegespur wird jedoch nur nötig, wenn zwei Jahre nach Eröffnung des Baustoffhandels sich die Notwendigkeit dafür ergibt. Dies wird bei einer Verkehrsschau erörtert und festgelegt.

## 8. Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die Nähe zu landwirtschaftlichen Anwesen bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen können auf die geplante Bebauung durch die Landwirtschaft verursachte ortsübliche Geräusche und Gerüche (Ausbringung von Gülle, Heuernte) auch abends und sonn- und feiertags einwirken.

## 9. Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist 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, wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/ 8157-0, Fax 08271/ 50, e-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

## 10. Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung ist auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt, bei der von einer hohen Genauigkeit auszugehen ist. Bei der späteren Ausführungsplanung und/oder Einmessung können sich Abweichungen ergeben.

Sowohl die Gemeinde Waltenhofen als auch die beteiligten Planungsbüros können hierfür keine Gewähr übernehmen.

Waltenhofen, den

30.04.2015

WALTENHOFEN



Eckhard Harscher

1. Bürgermeister

Ausfertigung:

Der Textteil und der zeichnerische Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

Waltenhofen, den

23.07.2015

WALTENHOFEN



Eckhard Harscher

1. Bürgermeister

Gemeinde Waltenhofen

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Waltenhofen - Lanzen Süd“  
mit 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Waltenhofen -  
Lanzen“**

mit integriertem Grünordnungsplan

**Begründung**

Fassung vom 27.04.2015

Wilhelm Müller  
Landschaftsarchitekt bdlA - Stadtplaner  
Kempten

.....  
W. Müller

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage im Raum .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen.....</b>	<b>5</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP).....	5
3.2	Regionalplan der Region Allgäu (RP 16, 2006) .....	6
3.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	7
<b>4</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf und Festsetzungskonzept.....</b>	<b>8</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.3	Bauweise/ Baugrenzen.....	9
4.4	Dachform und Dachneigung .....	9
4.5	Solaranlagen.....	10
4.6	Stellplätze und Stellplatzgestaltung .....	10
4.7	Einfriedungen.....	10
4.8	Auffüllungen und Abgrabungen .....	10
4.9	Bauverbots- und Baubeschränkungszone .....	11
4.10	Schutzstreifen und Sicherheitsabstände bei der 110-kV-Leitung .....	11
<b>5</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>12</b>
5.1	Verkehrerschließung.....	12
5.2	Versorgung und Entsorgung.....	12
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>13</b>
6.1	Lärmimmissionen.....	13
6.2	Landwirtschaftliche Immissionen .....	14
<b>7</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>14</b>
7.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung .....	14
7.2	Landschaftliche Einbindung/ Randeingrünung und Durchgrünung.....	15
7.3	Eingriffsregelung.....	15
<b>8</b>	<b>Flächeninanspruchnahme/ Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....</b>	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanzierung .....</b>	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>Erschließungskosten .....</b>	<b>19</b>
<b>11</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>Planänderungen.....</b>	<b>19</b>

## **1 Anlass und Ziele der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Waltenhofen - Lanzen Süd“ soll ein ortsansässiger Baustoffhandel auf ein ausreichend großes und freies Gelände umgesiedelt werden. Der neue Standort ermöglicht eine bedarfsgerechte Grundstücksgröße für die erforderlichen Nutzungen sowie eine gute Erschließung und Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz. Die Erschließung des neuen Standortes ist über die Buchenberger Straße (OA 20) sichergestellt.

Im Planungsgebiet soll ein Großhandelsbetrieb mit untergeordneter Einzelhandelsnutzung angesiedelt werden.

Die wesentlichen Ziele der Planung sind:

- Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Vermeidung oder Minimierung von Konflikten mit dem Naturraum
- Vermeidung von Nutzungskonflikten

Nördlich angrenzend an das Planungsgebiet gilt der Bebauungsplan Lanzen. Im Bereich der Buchenberger Straße gibt es aufgrund der freizuhaltenden Flächen für die Linksabbiegespur Überschneidungen, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Waltenhofen – Lanzen“ im Verfahren zur Bebauungsplanaufstellung als 3. Änderung angepasst wird.

## **2 Lage im Raum**

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 1,3 km nördlich des Waltenhofener Ortszentrums, westlich dem Ortsteil Lanzen und grenzt südlich direkt an das Gewerbegebiet Waltenhofen – Lanzen an. Das Planungsgebiet wird im Norden begrenzt von der Kreisstraße OA 20, im Osten von der Bundesstraße B 19, im Süden von der Autobahn BAB 980, im Westen von landwirtschaftlicher Fläche zur Leutenhofener Straße hin.

Der Geltungsbereich beträgt ca. 3,3 ha und befindet sich auf folgenden Flurnummern: 708 TF, 708/1 TF, 708/3 TF, 721, 721/7, 828/2 TF, 828/3 TF, jeweils Gemarkung Waltenhofen.

Das Planungsgebiet selbst wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Vereinzelt im östlichen Bereich finden sich Einzelbäume und kleine Gehölzbestände. Im östlichen Bereich befindet sich ein verlassenes landwirtschaftliches Anwesen, das abgerissen werden soll. Weitere Wohnnutzungen befinden sich ca. 65 m westlich und mehr als 100 m nördlich des Geltungsbereiches sowie östlich der Bundesstraße 19, die hinter einem Lärmschutzwall verläuft. Inmitten der Planungsfläche liegt ein Strommast der 110 kV-Freileitung, der im Einvernehmen mit dem AÜW verlegt werden soll. Entlang der Kreisstraße, der Bundesstraße und der Autobahn befinden sich teilweise bepflanzte Böschungsflächen.

Das Planungsgebiet hat eine bewegte Topographie und weist im Nordosten im Bereich des noch vorhandenen Bauernhauses mit 730 m üNN einen Hochpunkt auf. In Richtung Westen/ Südwesten fällt das Gelände bis auf ca. 716 üNN.



Abbildung 1: Übersicht (ohne Maßstab)

### **3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Folgende Ziele (Z, Anpassungspflicht) und Grundsätze (G, Vorgaben für die Abwägung) sind relevant:

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)**

Laut Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm 2013 befindet sich das Planungsgebiet im allgemeinen ländlichen Raum. Es werden folgende Grundsätze formuliert:

- 1.4.1 (G) Hohe Standortqualität: „Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Strukturen ausgebaut werden.“
- 2.2.5 (G) „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er
  - seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt,
  - seine eigene Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
  - seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

Zur Siedlungsentwicklung werden folgende Ziele und Grundsätze formuliert.

- 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Zur Wirtschaftsentwicklung werden folgende Ziele und Grundsätze formuliert.

- 5.1 (G) Wirtschaftsstruktur: „Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“

Die Standortwahl für die verfahrensgegenständliche Planung kann folgendermaßen begründet werden:

In den bestehenden Gewerbegebieten der Gemeinde Waltenhofen sind keine ausreichend großen Gewerbeflächen vorhanden bzw. besteht keine Erweiterungsmöglichkeit. Mit dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden aufgrund des hohen Bedarfs mehrere neue Flächen als Gewerbeflächen ausgewiesen. Die Flächen zur Erweiterung des ehemaligen Nestlegeländes, gewerbliche Bauflächen Herzmanns Süd und Nord, das Gewerbegebiet an der Auffahrt zur BAB 980 (Nähe Wertstoffhof), Gewerbegebiet Hegge Nord sowie Gewerbegebiet Oberdorf-Süd sind für die vorgesehene Nutzung im Gewerbegebiet Lanzen-Süd jedoch zu klein bzw. überwiegend schon belegt oder nicht verfügbar. Die Fläche des Gusswerks ist einerseits Industriegebiet, andererseits bereits kleinteilig belegt sowie aufgrund seiner schlechten Verkehrsanbindung nicht für Groß- und Einzelhandel geeignet. Im Gewerbegebiet Lanzen sind nur noch Flächen in der Teilfläche GI (Industriegebiet) vorhanden. Diese werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für anderweitige Nutzungen (z. B. produzierendes Gewerbe) freigehalten. Aus diesen Gründen handelt es sich beim derzeitigen Geltungsbereich um eine geeignete Fläche, die an ein bestehendes Gewerbegebiet direkt angrenzt und durch die umgebenden über- und untergeordneten Straßen sehr gut verkehrlich erschlossen ist.

Eine städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist für die notwendige gewerbliche Entwicklung nicht möglich, da die genannten Alternativstandorte bzw. Industrie-Konversionsstandorte (Gusswerk, ehem. Papierfabrik Haindl) für die geplante Nutzung aufgrund der unzureichenden Verkehrsanbindung nicht geeignet sind. Das Gelände der ehem. Papierfabrik Haindl ist zudem im rechtswirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt, der Bebauungsplan befindet sich bereits im Aufstellungsverfahren. Die Gemeinde Waltenhofen benötigt dringend Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau, Einzel- und Doppelhäuser. Die Flächen im Ortskern von Waltenhofen sind zur Deckung dieses Bedarfs zu klein, so dass die Wohnbauflächen auf dem Gelände der ehem. Papierfabrik Haindl notwendig sind. Die Flächen des ehem. Gusswerk sind bereits kleinteilig belegt.

### **3.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16, 2006)**

In der Raumstrukturkarte des Regionalplans Allgäu wird die Gemeinde Waltenhofen als Stadt- und Umlandbereich (von Kempten) im ländlichen Raum bezeichnet.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind relevant:

- A II 1.2 (Z): „Im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten (Allgäu) soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden, insbesondere dem Unterzentrum Waltenhofen (...) erfolgen und soweit erforderlich über Gemeindegrenzen hinweg abgestimmt werden.“

- B II 1.1 (G): „In der gesamten Region ist - zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung - eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.“  
„Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.“
- B II 1.2 (Z) „Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.“  
„Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.“
- B V 1.2 (Z): „In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.“
- B V 1.3 (Z): „Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.“

Die Erläuterungen unter 3.1 zum geplanten Standort als Gewerbefläche gelten in gleicher Weise auch für Ziele und Grundsätze des Regionalplanes.

### **3.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Waltenhofen weist im Planungsbereich der geplanten Gewerbeflächen derzeit landwirtschaftliche Flächen aus. Angrenzend an die Autobahn werden erhaltenswerte Baum- und Strauchbestände dargestellt. Im Norden grenzen die Gewerbeflächen Lanzen an. Von Südosten nach Nordwesten quert eine oberirdische Stromleitung den Geltungsbereich. Von Süden nach Norden verläuft mit der Fernwasserleitung eine unterirdische Versorgungsleitung. Entlang der übergeordneten Straßen sind die Bauverbots- und Baubeschränkungszone dargestellt.

In der im Parallelverfahren durchgeführten 10. Flächennutzungsplan-Änderung wird die bisherige Darstellung landwirtschaftlicher Flächen zu Gewerbeflächen, zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zu Grünflächen geändert. Außerdem wird der neue Verlauf der geänderten Stromleitungstrasse dargestellt.

## **4 Städtebaulicher Entwurf und Festsetzungskonzept**

Die Fläche des geplanten Gewerbegebietes beträgt ca. 2,2 ha. Das geplante Gewerbegebiet enthält ein großes Baufeld und wird von der Kreisstraße OA 20 erschlossen. Im östlichen Teil zur B19 hin sind niedrigere Gebäudehöhen als im westlichen Bereich festgesetzt, so dass eine Abstufung der Gebäude unter Berücksichtigung der umliegenden Topographie und ihrer Wirkung zu den überörtlich bedeutsamen Straßenverbindungen erfolgt.

Aufgrund der Ortsrandlage bzw. der Geländesituation, der geplanten Gebäudehöhen und der umliegenden Siedlungsstruktur ist die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild besonders wichtig. Aus diesem Grund erfolgen zur offenen Landschaft hin dichtere landschaftliche Eingrünungen mit gestuften mehrreihigen oder gruppenförmigen Baum- und Strauchpflanzungen sowie arten- und blütenreiche Wiesenflächen. Die innere Durchgrünung erfolgt mit Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze sowie mit differenzierten Baum- und Strauchpflanzungen auf dem Baugrundstück.

Durch die im Folgenden erläuterten Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Gestaltung der Gebäude sowie zur Grünordnung wird sichergestellt, dass sich die Bebauung städtebaulich und landschaftlich in die Umgebung und den Standort einfügt.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird angebunden an den Gebietscharakter der bestehenden, gewerblichen Nutzung im Norden (Gewerbegebiet Lanzen) als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Der bestehende ortsansässige Baustoffhandel im Ortsteil Rauns soll sich entsprechend seiner jetzigen Nutzung im Geltungsbereich des Gewerbegebietes Waltenhofen – Lanzen Süd verkehrlich günstig angebunden erweitern können. Das bestehende Geschäftsmodell Großhandel mit untergeordneter Einzelhandelsnutzung wird beibehalten.

Die weiteren ausgeschlossenen Gewerbebetriebe wie Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind im übrigen Gemeindegebiet ausreichend vorhanden bzw. sollen sich entsprechend anderweitig entwickeln.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im gesamten Gewerbegebiet gilt für die zulässige Grundflächenzahl der Oberwert des § 17 BauNVO von 0,8. Dadurch wird eine wirtschaftliche Ausnutzung der Bauparzellen ermöglicht und der Grundsatz des flächensparenden Bauens beachtet.

Die Höhenlage der Hauptgebäude wird über die maximal festgesetzten Höhen des Fertigfußbodens, die sich an den geplanten maximalen Geländeauffüll- und -abtragshöhen orientieren, festgelegt. Die festgesetzten Gebäudehöhen von max. 14 m (GE 3), 12 m (GE 1 und GE 2) und 9,2 m (GE 4) richten sich nach der Erforderlichkeit für den geplanten Baustoffhandel und orientieren sich an den Werten im Gewerbegebiet Waltenhofen - Lanzen, in dem Firsthöhen zwischen 11 und 17 m festgelegt wurden.

Die maximalen Gebäudehöhen bis 14 m gelten für den Teilbereich GE 2, um die notwendige bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Zur Gestaltung des Geländes ist im östlichen Bereich des Gewerbequartiers ein Geländeabtrag, im westlichen Teil ein Geländeauftrag zur Gestaltung des Geländes vorgesehen. Für die Teilbereiche GE 1 und GE 2, in denen im östlichen Bereich ein Geländeabtrag bis zu ca. 6 m zur Angleichung des Geländes erfolgt, gilt eine maximale Gebäudehöhe von 9 m bzw. 11 m, wodurch zur östlichen Außengrenze des Gewerbegebietes hin zur B 19 ein abgestufter Übergang und eine bessere Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen kann.

#### **4.3 Bauweise/ Baugrenzen**

Es wird für GE 2 eine offene Bauweise, für die Teilbereiche GE 1, GE 3 und GE 4 eine abweichende Bauweise mit maximalen Baulängen bis 120 m festgesetzt, um bedarfsgerechte Gebäudelängen für einen wirtschaftlichen Produktions- und Betriebsablauf zu ermöglichen.

Die Baugrenzen im Süden, Osten und Norden richten sich nach den Bauverbotsstreifen zum Fahrbahnrand von Autobahn (40 m), Bundes- (20 m) und Kreisstraße (15 m). Die westliche Baugrenze des großen Baufelds schafft mit den festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung bzw. zu Natur und Landschaft einen ausreichenden Abstand zum Nachbargrundstück. Die Baugrenze des GE 4 grenzt teilweise direkt an die Ausgleichsflächen an. Die Erschließung und Anbindung erfolgt über den Teilbereich GE 3.

Die Ausweisung eines großen Baufensters ermöglicht eine angepasste Parzellierung und Anordnung der Gebäude in den Baugrundstücken unter Berücksichtigung eines bedarfsgerechten Betriebsablaufes.

Aufgrund des zur Geländemodellierung erforderlichen Geländeauf- und -abtrags berechnen sich die Abstandsflächen von den tatsächlich hergestellten Geländehöhen.

#### **4.4 Dachform und Dachneigung**

Im geplanten Gewerbegebiet sind die Dachformen mit Flach- und Pultdächer sowie Satteldächer zulässig, um den unterschiedlichen Anforderungen der gewerblichen Nutzungen und einer verträglichen Gestaltung gerecht zu werden.

Die Zulässigkeit dieser Dachformen ist an die vorhandene städtebauliche Situation angepasst. Im nördlichen Gewerbegebiet finden sich ebenfalls diese Dachformen

im Bestand. Die Dachneigungen für Satteldächer bis max. 7° bzw. Pultdächer mit max. 5° ermöglichen eine der gewerblichen Nutzung angepasste städtebauliche Entwicklung innerhalb des geplanten Gewerbegebietes sowie für das Orts- und Landschaftsbild. Dachaufbauten sind möglich, um den Bauherren eine flexible Gestaltung des Gebäudes zu ermöglichen.

Durch die flachen Dachneigungen bleiben die Gebäudehöhen im Rahmen und ermöglichen eine größtmögliche räumliche Ausnutzung. Dies wird auch dem Grundsatz des flächensparenden Bauens gerecht.

Begrünte Dächer sind bei allen Dachformen zulässig, um die umweltbezogenen Vorteile der kleinklimatischen Verbesserung, des reduzierten Wasserabflusses und der landschaftlichen Einbindung möglichst vielfältig zu nutzen.

#### **4.5 Solaranlagen**

Solaranlagen sind für alle Dachformen – auch aufgeständert - möglich, um verstärkt die Sonnenenergie als erneuerbare Energiequelle zu nutzen.

#### **4.6 Stellplätze und Stellplatzgestaltung**

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Die Stellplätze sind nur in einer wasserdurchlässigen Ausführung zulässig, wie z. B. Rasen-Gittersteinen, Schotterrassen, Rasenpflaster u. ä. Somit kann der Versiegelungsgrad zumindest im Bereich des ruhenden Verkehrs reduziert werden. Durch die Begrünung der Stellplätze gemäß der planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 9.6 zur Grünordnung ergibt sich zusätzlich eine Verringerung der kleinklimatischen Auswirkungen.

#### **4.7 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der Kreisstraße dürfen aus Sicherheitsgründen erst in einem Abstand ab 5 m zum Fahrbahnrand errichtet werden.

Einfriedungen sind zur Vermeidung einer Abriegelung nur als lichte Draht-Gitterzäune bzw. Maschendrahtzäune mit einer Höhe bis maximal 2,00 m über Gelände möglich. Die Zäune sind ohne Sockelmauern mit einem Bodenabstand von 15 cm herzustellen, um kleineren Tieren eine Durchschlupfmöglichkeit zu ermöglichen.

#### **4.8 Auffüllungen und Abgrabungen**

Zur Geländegestaltung und Bebaubarkeit des bestehenden hängigen Geländes ist ein umfangreicher Geländeauf- und -abtrag im zentralen Bereich des Geltungsbereiches notwendig. Im westlichen Bereich muss Material aufgetragen,

im östlichen Bereich abgetragen werden. Bei diesen Aufschüttungen und Abgrabungen bleiben die Höhen zu den Nachbargrundstücken bzw. zu den angrenzenden Nutzungen mit Ausnahme zur östlichen Grenze (Fl.nr. 721/6) unverändert. Dort erfolgen Abgrabungen auch über die Grundstücksgrenze hinaus. Bezüglich der Böschungsneigungen und Angleichungsbereiche sind die Vorgaben des Grundstückseigentümers (Bundesrepublik Deutschland vertreten durch das Staatliche Bauamt Kempten) einzuhalten.

Im Bereich der Fernwasserleitung sind Böschungsangleichungen nur entsprechend den Angaben des Zweckverbandes Fernwasser Oberes Allgäu möglich.

Grundsätzlich sind an den Böschungen der Auffüllungen keine Stützkonstruktionen oder Stützmauern zulässig. Zur landschaftsgerechten Einbindung soll der aufgeschüttete Bereich zum bestehenden angrenzenden Gelände hin mit abgeflachten Böschungsneigungen ausstreichen.

#### **4.9 Bauverbots- und Baubeschränkungszone**

Beidseitig der Bundesautobahn 980, der Bundesstraße 19 und Kreisstraße OA 20 gelten Bauverbotszonen von unterschiedlicher Breite, in denen keine Bebauung möglich ist:

Autobahn:	40 m
Bundesstraße:	20 m
Kreisstraße:	15 m

Der Bemessungsrand der Schutzzonen ist jeweils der befestigte Fahrbahnrand. Innerhalb der Schutzzonen sind keine baulichen Anlagen möglich. Außerdem sind Anlagen der Außenwerbung jeglicher Art nicht erlaubt.

Zwischen 20 und 40 m Abstand zum Fahrbahnrand der Autobahn sind jedoch in Abstimmung mit der Autobahndirektion Südbayern, Kempten, gewerbliche Flächen für befestigte Stellplätze oder Ausstellungsgelände möglich. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich jedoch ausgeschlossen. Ergänzend ist in der Planzeichnung die Baubeschränkungszone mit 100 m vom Fahrbahnrand der BAB 980 eingetragen. Im Bereich zwischen 40 und 100 m der Autobahn sind Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Autobahndirektion möglich. Außerdem ist zu beachten, dass zur Vermeidung von Blendwirkungen auf die Autofahrer keine Außenbeleuchtung an den Gebäuden angebracht werden darf sowie die Autofahrer durch keine auffällige Farbgestaltung der Gebäude sowie keine entstehenden Rauch-, Staub- und Dampfemissionen abgelenkt werden dürfen.

#### **4.10 Schutzstreifen und Sicherheitsabstände bei der 110-kV-Leitung**

Der inmitten des Geltungsbereiches bestehende Hochspannungsmast mit der dazu gehörenden 110 kV-Leitung wird zur besseren Bebaubarkeit des

Grundstücks in Einvernehmen mit dem Allgäuer Überlandwerk als Netzbetreiber an den südwestlichen Rand des Plangebietes verlegt.

Im Unterbauungsbereich der beidseitig der Freileitung vorhandenen 17,5 m breiten Schutzstreifen richten sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen nach der endgültigen Berechnung des Netzbetreibers nach Verlegung der Freileitung.

## **5 Erschließung**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Das Gewerbegebiet wird von der Kreisstraße OA20 (Buchenberger Straße) mit einer zentralen Ein- und Ausfahrt erschlossen. Eine weitere Ausfahrt vom Grundstück auf die Kreisstraße ist möglich, so dass innerhalb des Grundstücks eine richtungsgebundene Umfahrt ermöglicht wird.

Die Flächen für eine möglicherweise notwendige Linksabbiegespur mit Abrücken des Gehwegs an der Buchenberger Straße werden planerisch bereitgehalten, die Baugrenzen entsprechend abgerückt. Erst wenn nach zwei Jahren Erfahrungswerte über den zusätzlichen Verkehr und den zukünftigen Verkehrsfluss vorliegen werden, wird in einer Verkehrsschau endgültig darüber entschieden, ob die Linksabbiegespur notwendig wird. Die Linksabbiegespur ist daher im Bebauungsplan als Hinweis übernommen.

### **5.2 Versorgung und Entsorgung**

#### **Stromversorgung**

Eine Stromversorgung des Geltungsbereiches erfolgt über den örtlichen Stromversorger. Die Notwendigkeit einer Trafostation wird noch geprüft.

#### **Trinkwasserversorgung**

Das Planungsgebiet wird an die gemeindliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Die bestehende gemeindliche Trinkwasserleitung verläuft teilweise in der Kreisstraße OA 20, teilweise auf dem Baugrundstück und muss in diesem Bereich verlegt werden.

#### **Schmutzwasserentsorgung**

Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwasserableitung wird an die bestehende Abwasserleitung in der Kreisstraße angeschlossen, von dort zur Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten geleitet und nach dem Stand der Technik gereinigt.

## **Niederschlagswasserentsorgung**

Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist auf den Baugrundstücken keine Versickerung möglich.

Vornehmlich der stärker verschmutzte Teil des Oberflächenwassers (z. B. von Verkehrsflächen) wird in den bestehenden Regenwasserkanal der Gemeinde Waltenhofen geleitet, der sich in der Kreisstraße befindet.

Das restliche Niederschlagswasser wird über ein ausreichend dimensioniertes Rückhaltebecken innerhalb des Grundstücks zurückgehalten und gedrosselt an den im Westen anschließenden Bach eingeleitet. Dazu wird ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.

Die bestehenden Entwässerungseinrichtungen an Autobahn, Bundes- und Kreisstraße werden durch die Planung nicht verändert.

## **Telekommunikation**

In der Buchenberger Straße befinden sich Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom, an die das geplante Gewerbegebiet direkt angeschlossen werden kann.

## **Gasversorgung**

Eine Gasleitung besteht in der Buchenberger Straße, so dass die Möglichkeit eines Anschlusses des geplanten Gewerbegebietes besteht.

# **6 Immissionsschutz**

## **6.1 Lärmimmissionen**

Zur Überprüfung der schalltechnischen Verträglichkeit des geplanten Gewerbegebietes mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen wurde durch das Ingenieurbüro Tecum GmbH in Kempten die schalltechnische Untersuchung Nr. 14.088.2/B vom 20.02.2015 erstellt. Der Bericht wird zum Bestandteil der vorliegenden Begründung erklärt.

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung wurden für das Plangebiet „Gewerbegebiet Waltenhofen-Lanzen Süd“ die erforderlichen Emissionsbeschränkungen für gewerbliche Geräusche ausgelegt und im Hinblick auf die bestehenden Vorbelastungen durch gewerbliche Geräusche beurteilt. Außerdem wurden die einwirkenden Verkehrsgeräusche der B 19, der OA 20 und der B12/BAB 980 ermittelt und bewertet.

Als Ergebnis der Betrachtungen zum Gewerbelärm wird eine Beschränkung der Geräuschemissionen des geplanten Gewerbegebietes auf flächenbezogene Schalleistungspegel von tagsüber 63 dB(A)/m<sup>2</sup> und nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup> vorgeschlagen. Für die vier Gewerbequartiere GE 1 – GE 4 ergeben sich die gleichen flächenbezogenen Schalleistungspegel.

Mit den genannten Pegeln können unverträgliche Belastungen für das Umfeld des Gewerbegebietes ausgeschlossen werden. Außerdem werden für die Ansiedlung des geplanten Gewerbes ausreichend hohe Geräuschkontingente zur Verfügung gestellt. Für ggf. weitere Gewerbeflächen im nordwestlichen Anschluss an das Plangebiet bleiben noch Immissionskontingente frei.

Die einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der B 19, der OA 20 und auch der B12/ BAB 980 stellen keinen grundsätzlichen Konflikt mit der geplanten Gewerbegebietsausweisung dar. Allerdings ist im Plangebiet auf einen ausreichenden passiven Schallschutz zu achten. Büroräume oder Aufenthaltsräume von zulässigen Wohnungen sollten möglichst von der B 19 und der OA 20 abgewandt angeordnet werden.

Der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente kann im Rahmen des Bauvollzugs durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung gefordert werden.

## **6.2 Landwirtschaftliche Immissionen**

Durch die Nähe zu landwirtschaftlichen Anwesen bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen können auf die geplante Bebauung durch die Landwirtschaft verursachte ortsübliche Geräusche und Gerüche (Ausbringung von Gülle, Heuernte) auch abends und sonn- und feiertags einwirken. Diese sind auf den Grundstücken im Gewerbegebiet zu dulden.

# **7 Grünordnung**

## **7.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung**

Das Planungsgebiet selbst wird derzeit zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Bereich befindet sich ein verlassenes landwirtschaftliches Anwesen, das abgerissen werden soll. Entlang der Zufahrt zu diesem verlassenen Bauernhof stehen einige große Linden, im Umfeld des Bauernhauses gibt es einige Gehölzbestände. Entlang der Autobahn und auf den bestehenden Lärmschutzwällen befinden sich standortgerechte Gehölzbestände.

Insbesondere der landwirtschaftlich genutzte Teil des Planungsgebietes hat für Naturhaushalt und Landschaft aufgrund des Fehlens von naturschutzfachlich hochwertigen Strukturen überwiegend eine geringe Bedeutung. Die vorhandenen Gehölzstrukturen dagegen besitzen teilweise eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Durchführung der Planung wirkt sich durch die Bebauung insbesondere auf die Schutzgüter Boden sowie auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Weitere Einzelheiten zum vorhandenen Zustand und Bestand sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Der Umweltbericht stellt zudem die Auswirkungen

der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch und Landschaftsbild dar.

## **7.2 Landschaftliche Einbindung/ Randeingrünung und Durchgrünung**

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes werden im Westen, Süden und Osten 3 bis 10 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für eine mehrreihige oder gruppenweise Baum- und Strauchpflanzung festgelegt. Im Westen und Süden schließen breite, blütenreiche extensive Wiesenflächen an.

Im Norden hin zur Kreisstraße werden auf einem schmalen Streifen zur Kreisstraße hin niedrigwüchsige Gehölzpflanzungen sowie schmalkronige Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze festgelegt, um eine Eingliederung ins Ortsbild zu ermöglichen und den Zufahrtbereich optisch zu gestalten.

Zur weiteren inneren Durchgrünung werden Festsetzungen zu Pflanzungen auf den jeweiligen Grundstücken getroffen, die zur räumlichen Gliederung und Einbindung der baulichen Anlagen und Freibereiche dienen.

## **7.3 Eingriffsregelung**

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung und die detaillierte Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB erfolgen im Umweltbericht in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Aus der Eingriffsberechnung in Anlehnung an den Leitfaden (BayStMLU 2003) ergibt sich ein Bedarf von 9.037 m<sup>2</sup> naturschutzrechtlicher Ausgleichsfläche.

Der Ausgleich kann zum größten Teil im Geltungsbereich erbracht werden, nur ein kleiner Teil wird auf einer Ökokontofläche knapp 6 km südwestlich des Geltungsbereiches erbracht.

Ausgleichflächen im Geltungsbereich: 8.280 m<sup>2</sup>:

Die geplanten Ausgleichsflächen im Geltungsbereich werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Sie befinden sich teilweise (4.250 m<sup>2</sup>) im Bauverbotsstreifen bzw. in der Beeinträchtigungszone der Autobahn. Deshalb ist nur ein Ansatz von 75 % als Ausgleichsfläche anrechenbar.

TF Fl.nr. 708, Gmgk. Waltenhofen	2.778 m <sup>2</sup>	- Entwicklung von Gehölzpflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Erhöhung der Lebensraumausstattung, zur Eingrünung und zur Aufwertung des Landschaftsbildes  - Entwicklung einer arten-, blütenreichen Extensivwiese zur Förderung der Bienenbestände
TF Fl.nr. 708/1 Gmgk. Waltenhofen	3.623 m <sup>2</sup>	
TF Fl.nr. 721 Gmgk. Waltenhofen	1.879 m <sup>2</sup>	

#### Ausgleichflächen außerhalb des Geltungsbereiches:

Im Jahre 2005 hat die Gemeinde Waltenhofen bereits Maßnahmen auf der Fläche 400/1 Gmgk. Memhölz im Bereich des Schwarzgrabenbaches durchgeführt.

Einerseits wurde die Nutzung der überwiegend intensiv genutzten Grünlandflächen mit einigen nasseren Bereichen extensiviert, zum anderen wurden die nur kleinflächig bestehenden Gehölzbestände durch standortgerechte Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze und entlang des Baches ergänzt, so dass es einer Aufwertung um eine Kategorie gemäß Leitfaden (BayStMLU 2003) erreicht werden konnte. Die angerechnete Flächengröße beträgt 1.819 m<sup>2</sup>. Aufgrund des bereits mehrjährigen Bestandes der Ausgleichsflächen und der Maßnahmen kann eine Verzinsung zum Ansatz kommen, so dass nur eine tatsächliche Flächengröße von 1.273 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen wird.

Die Ermittlung der notwendigen Ausgleichsflächen sowie die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht als Teil der Begründung detailliert dargestellt.

Die nicht in Ansatz gebrachte Restfläche in Höhe von 21.906 m<sup>2</sup> steht als Ökokontoflächen der Gemeinde Waltenhofen für weitere Baumaßnahmen oder Bauleitplanungen zur Verfügung.

## **8 Flächeninanspruchnahme/ Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach BauGB § 1a anzuwenden.

### Gewerbeflächen

Die Bodenschutzklausel nach Abs. 2 besagt:

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Fläche, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.*

*Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“*

Mit der Erweiterungsabsicht eines ortsansässigen Baustoffhandels ist eine große zusammenhängende Gewerbefläche notwendig, die in den vorhandenen gemeindeeigenen Gewerbe- und Industriegebieten, wie unter Punkt 3.1 ausreichend begründet wurde, nicht gefunden werden konnte. Aufgrund dessen ist die Gewerbefläche Waltenhofen-Lanzen Süd als Gewerbefläche grundsätzlich geeignet und notwendig. Die in Anspruch genommenen Flächen sind für die landwirtschaftliche Nutzung nicht besonders geeignet, da sie einerseits gemäß Agrarleitplan nur durchschnittliche, im westlichen Bereich nur ungünstige Erzeugungsbedingungen besitzen, andererseits durch die umgebenden verkehrlichen und gewerblichen Nutzungen durch Emissionen vorbelastet sind.

Durch Festsetzungen und Hinweise wird bei den Stellplätzen die Bodenversiegelung durch teilweisen Ausbau mit versickerungsfähigen Belägen auf das notwendige Maß begrenzt.

### Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Nach Abs. 3 Satz 5 gilt § 15 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes entsprechend:

*„Bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“*

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsflächen kann folgendermaßen begründet werden:

- Die westlichen Flächen auf TF Fl.nr. 708/1, die für den Ausgleich vorgesehen sind, wurden mit ursprünglich für die Bebauung vorgesehenen Flächen (TF Fl.nr. 708) so getauscht, dass der tauschende Landwirt nun bessere Produktionsbedingungen vorfindet.
- Die für den Ausgleich in Anspruch genommenen westlichen Flächen sind aufgrund der Bodenverhältnisse mit teilweise torfhaltigen Böden nur bedingt für die Landwirtschaft geeignet (Agrarleitkarte 1983), bieten jedoch ein hohes Entwicklungspotential insbesondere für die dort geplanten artenreichen Extensivwiesen.
- Ein Teil der Ausgleichsflächen befinden sich auf den nicht für Bebauung möglichen Flächen entlang der Autobahn sowie westlich an die geplante Bebauung im Übergang zur landwirtschaftlichen Flächen angrenzend, direkt im Umgriff des Eingriffs.
- Im Übergang von der Bebauung und als notwendige Abstandsfläche zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung besitzen die Ausgleichsflächen eine Mehrfachfunktion, indem diese gleichzeitig eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes erbringen und die geforderte Eingrünung darstellen.
- Die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches wurden vor zehn Jahren aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und naturschutzfachlich um eine Kategorie aufgewertet, Eine Abbuchung der erforderlichen Ausgleichsfläche entspricht somit den o. g. Grundsätzen des § 15 Abs. 3 Satz 5 BNatSchG.

## 9 Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in ha	Anteil der Fläche in %
Öffentliche Verkehrsfläche inkl. Straßenbegleitgrün	0,19	6
Private Grünflächen, inkl. Ausgleich	0,97	29
Baugrundstücke (Gewerbefläche)	2,17	65
Gesamtfläche Geltungsbereich	3,33	100 %

## **10 Erschließungskosten**

Von Seiten der Gemeinde sind keine zusätzlichen Erschließungskosten nötig, da das Gewerbegebiet an die Buchenberger Straße angebunden wird, in der zudem alle notwendigen Versorgungsleitungen vorhanden sind.

## **11 Anlagen**

- Lageplan Schnitte
- Beispielhafte Geländeschnitte 1-3 mit Geländegestaltung und Bebauungsvorschlag
- Beispielhafte Geländeschnitte 4-5 mit Geländegestaltung und Bebauungsvorschlag

## **12 Planänderungen**

### **Planzeichnung (redaktionelle Änderungen und Anpassungen)**

- Anpassung des Plandatums
- Ergänzung der richtigen Bezeichnung der Emissionskontingente
- Ergänzung des Kürzels „St“ für Stellplätze
- Anpassung der westlichen Böschung außerhalb der Schutzstreifen der Fernwasserleitung
- Anpassung der Flächen für Geländeauf- und -abtrag
- Anpassung der Legende: Bauverbots- und Baubeschränkungszone in Hinweise

### **Satzung (redaktionelle Änderungen und Anpassungen)**

- Anpassung des Plandatums
- Klarstellung der überbaubaren Grundstücksfläche, Herausstreichen der Bauverbots- und Baubeschränkungszone (Punkt I 3.2)
- Ergänzung/ Klarstellung Überschrift 10.1
- Klarstellung der Abstandsflächenregelung (Punkt II 12)
- Klarstellung der Höhenregelung bei Solar- und Photovoltaikanlagen (Punkt II 13.1)
- Richtigstellung Flurstück, Ausnahme Aufschüttungen Fernwasserleitung (Punkt II 15.2)
- Ergänzung zum Hinweis 2 Verkehrslärm: B12
- Ergänzung Hinweise: Bauverbotszone

- Ergänzung Hinweise: Umgang mit Fernwasserleitung zum Angleichen der Böschung

### **Begründung**

- Anpassung des Plandatums
- Punkt 4.8 Klarstellung: Aufschüttungen im Bereich der Fernwasserleitung
- Punkt 6.1 Ergänzung der B12/ BAB 980
- Punkt 7.3 Ergänzung der Größe der Ausgleichsflächen im Bereich
- Punkt 7.3 Ergänzung der Gemarkung im Bereich der Ausgleichsflächen

### **Umweltbericht**

- Anpassung des Plandatums
- Punkt 3.5.1 Aktualisierung Gutachten Tecum
- Punkt 7.3 Ergänzung der Größe der Ausgleichsflächen im Bereich
- Punkt 7.3 Ergänzung der Gemarkung im Bereich der Ausgleichsflächen

### **Gutachten Tecum:**

- Ergänzung und Aktualisierung

Gemeinde Waltenhofen

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Waltenhofen - Lanzen Süd“  
mit 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Waltenhofen -  
Lanzen“**

mit integriertem Grünordnungsplan

**Umweltbericht**

(§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauBG;  
Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB)

Fassung vom 27.04.2015

Wilhelm Müller  
Landschaftsarchitekt bdlA - Stadtplaner  
Kempten

.....  
W. Müller

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Inhalte, Ziele und Lage der Planung .....	4
1.2	Standort der Planung .....	4
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>5</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP).....	5
2.2	Regionalplan der Region Allgäu (RP 16, 2006) .....	6
2.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	7
2.4	Sonstige Vorgaben .....	8
2.5	Schutzgebiete .....	8
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>8</b>
3.1	Schutzgut Boden und Geomorphologie .....	8
3.2	Schutzgut Wasser.....	10
3.3	Klima/ Luft.....	12
3.4	Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt.....	13
3.5	Mensch und seine Gesundheit .....	14
3.6	Landschaftsbild.....	17
3.7	Kultur- und Sachgüter.....	18
3.8	Emissionen/ Abfälle/ Abwässer.....	18
3.9	Erneuerbare Energien .....	18
3.10	Wechselwirkungen.....	19
<b>4</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) .....</b>	<b>20</b>
5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter .....	20
5.2	Ausgleichsmaßnahmen .....	21
<b>6</b>	<b>Planungsalternativen .....</b>	<b>23</b>
<b>7</b>	<b>Beschreibung der Methode und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring).....</b>	<b>25</b>

<b>9</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>25</b>
<b>10</b>	<b>Literatur .....</b>	<b>28</b>
<b>11</b>	<b>Tabellenverzeichnis.....</b>	<b>28</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Inhalte, Ziele und Lage der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Waltenhofen - Lanzen Süd“ soll ein ortsansässiger Baustoffhandel auf ein ausreichend großes und freies Gelände umgesiedelt werden. Der neue Standort ermöglicht eine bedarfsgerechte Grundstücksgröße für die erforderlichen Nutzungen sowie eine gute Erschließung und Anbindung an das bestehenden Verkehrsnetz. Die Erschließung des neuen Standortes ist über die Buchenberger Straße (OA 20) sichergestellt.

Im Planungsgebiet soll ein Großhandelsbetrieb mit untergeordneter Einzelhandelsnutzung angesiedelt werden.

Die wesentlichen Ziele der Planung sind:

- Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Vermeidung oder Minimierung von Konflikten mit dem Naturraum
- Vermeidung von Nutzungskonflikten

Nördlich angrenzend an das Planungsgebiet gilt der Bebauungsplan Lanzen. Im Bereich der Buchenberger Straße gibt es aufgrund der freizuhaltenden Flächen für die Linksabbiegespur Überschneidungen, so dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Waltenhofen – Lanzen“ im Verfahren zur Bebauungsplanaufstellung als 3. Änderung angepasst wird.

## 1.2 Standort der Planung

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 1,3 km nördlich des Waltenhofener Ortszentrums, westlich dem Ortsteil Lanzen und grenzt südlich direkt an das Gewerbegebiet Waltenhofen – Lanzen an. Das Planungsgebiet wird im Norden begrenzt von der Kreisstraße OA 20, im Osten von der Bundesstraße B 19, im Süden von der Autobahn BAB 980, im Westen von landwirtschaftlicher Fläche zur Leutenhofener Straße hin.

Der Geltungsbereich beträgt ca. 3,3 ha und befindet sich auf folgenden Flurnummern: 708 TF, 708/1 TF, 708/3 TF, 721, 721/7, 828/2 TF, 828/3 TF, jeweils Gemarkung Waltenhofen.

Das Planungsgebiet selbst wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Vereinzelt im östlichen Bereich finden sich Einzelbäume und kleine Gehölzbestände. Im östlichen Bereich befindet sich ein verlassenes landwirtschaftliches Anwesen, das abgerissen werden soll. Weitere Wohnnutzungen befinden sich ca. 65 m westlich und mehr als 100 m nördlich des Geltungsbereiches sowie östlich der Bundesstraße 19, die hinter einem Lärmschutzwall verläuft. Inmitten der Planungsfläche liegt ein Strommast der 110 kV-Freileitung, der im Einvernehmen mit dem AÜW verlegt werden soll. Entlang

der Kreisstraße, der Bundesstraße und der Autobahn befinden sich teilweise bepflanzte Böschungsflächen.

Das Planungsgebiet hat eine bewegte Topographie und weist im Nordosten im Bereich des noch vorhandenen Bauernhauses mit 730 m üNN einen Hochpunkt auf. In Richtung Westen/ Südwesten fällt das Gelände bis auf ca. 716 üNN.

## **2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Folgende Ziele (Z, Anpassungspflicht) und Grundsätze (G, Vorgaben für die Abwägung) sind für die Planung relevant:

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)**

Laut Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm 2013 befindet sich das Planungsgebiet im allgemeinen ländlichen Raum. Es werden folgende Grundsätze formuliert:

- 1.4.1 (G) Hohe Standortqualität: „Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Strukturen ausgebaut werden.“
- 2.2.5 (G) „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er
  - seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt,
  - seine eigene Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
  - seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

Zur Siedlungsentwicklung werden folgende Ziele und Grundsätze formuliert.

- 3.1 (G): „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“.
- 3.2 (Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“.
- 3.3 (G) „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden“.
- 3.3 (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“.

Zur Wirtschaftsentwicklung werden folgende Ziele und Grundsätze formuliert.

- 5.1 (G) Wirtschaftsstruktur: „Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.“

Die Standortwahl für die verfahrensgegenständliche Planung kann folgendermaßen begründet werden:

In den bestehenden Gewerbegebieten der Gemeinde Waltenhofen sind keine ausreichend großen Gewerbeflächen vorhanden bzw. besteht keine Erweiterungsmöglichkeit. Mit dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan wurden aufgrund des hohen Bedarfs mehrere neue Flächen als Gewerbeflächen ausgewiesen. Die Flächen zur Erweiterung des ehemaligen Nestlegeländes, gewerbliche Bauflächen Herzmanns Süd und Nord, das Gewerbegebiet an der Auffahrt zur BAB 980 (Nähe Wertstoffhof), Gewerbegebiet Hegge Nord sowie Gewerbegebiet Oberdorf-Süd sind für die vorgesehene Nutzung im Gewerbegebiet Lanzen-Süd jedoch zu klein bzw. überwiegend schon belegt oder nicht verfügbar. Die Fläche des Gusswerks ist einerseits Industriegebiet, andererseits bereits kleinteilig belegt sowie aufgrund seiner schlechten Verkehrsanbindung nicht für Groß- und Einzelhandel geeignet. Im Gewerbegebiet Lanzen sind nur noch Flächen in der Teilfläche GI (Industriegebiet) vorhanden. Diese werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für anderweitige Nutzungen (z. B. produzierendes Gewerbe) freigehalten. Aus diesen Gründen handelt es sich beim derzeitigen Geltungsbereich um eine geeignete Fläche, die an ein bestehendes Gewerbegebiet direkt angrenzt und durch die umgebenden über- und untergeordneten Straßen sehr gut verkehrlich erschlossen ist.

Eine städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist für die notwendige gewerbliche Entwicklung nicht möglich, da die genannten Alternativstandorte bzw. Industrie-Konversionsstandorte (Gusswerk, ehem. Papierfabrik Haindl) für die geplante Nutzung aufgrund der unzureichenden Verkehrsanbindung nicht geeignet sind. Das Gelände der ehem. Papierfabrik Haindl ist zudem im rechtswirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt, der Bebauungsplan befindet sich bereits im Aufstellungsverfahren. Die Gemeinde Waltenhofen benötigt dringend Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau, Einzel- und Doppelhäuser. Die Flächen im Ortskern von Waltenhofen sind zur Deckung dieses Bedarfs zu klein, so dass die Wohnbauflächen auf dem Gelände der ehem. Papierfabrik Haindl notwendig sind. Die Flächen des ehem. Gusswerk sind bereits kleinteilig belegt.

## **2.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16, 2006)**

In der Raumstrukturkarte des Regionalplans Allgäu wird die Gemeinde Waltenhofen als Stadt- und Umlandbereich (von Kempen) im ländlichen Raum bezeichnet.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind relevant:

- A II 1.2 (Z): „Im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten (Allgäu) soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden, insbesondere

dem Unterzentrum Waltenhofen (...) erfolgen und soweit erforderlich über Gemeindegrenzen hinweg abgestimmt werden.“

- B II 1.1 (G): „In der gesamten Region ist - zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung - eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.“  
„Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.“
- B II 1.2 (Z) „Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.“  
„Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.“
- B V 1.2 (Z): „In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.“
- B V 1.3 (Z): „Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.“

Die Erläuterungen unter 2.1 zum geplanten Standort als Gewerbefläche gelten in gleicher Weise auch für Ziele und Grundsätze des Regionalplanes.

### **2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Waltenhofen weist im Planungsbereich der geplanten Gewerbeflächen derzeit landwirtschaftliche Flächen aus. Angrenzend an die Autobahn werden erhaltenswerte Baum- und Strauchbestände dargestellt. Im Norden grenzen die Gewerbeflächen Lanzen an. Von Südosten nach Nordwesten quert eine oberirdische Stromleitung den Geltungsbereich. Von Süden nach Norden verläuft mit der Fernwasserleitung eine unterirdische Versorgungsleitung. Entlang der übergeordneten Straßen sind die Bauverbots- und Baubeschränkungszonen dargestellt.

In der im Parallelverfahren durchgeführten 10. Flächennutzungsplan-Änderung wird die bisherige Darstellung landwirtschaftlicher Flächen zu Gewerbeflächen, zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zu Grünflächen geändert. Außerdem wird der neue Verlauf der geänderten Stromleitungsstrasse dargestellt.

## **2.4 Sonstige Vorgaben**

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz berücksichtigt.

## **2.5 Schutzgebiete**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan und der näheren Umgebung kommen keine Schutzgebiete gemäß BayNatSchG bzw. BNatSchG vor. Wasserschutzgebiete sowie Biotope sind in der Nähe nicht vorhanden.

# **3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Ziel des nachfolgenden Kapitels ist es, die Umweltsituation darzustellen und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Untersuchungsgebietes zu ermitteln. Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes zur Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt so, dass alle potentiellen Auswirkungen erfasst werden können.

Die Bewertung der Bestandsituation sowie die Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens erfolgen verbal argumentativ mit einer fünfstufigen Skala (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch).

Bei der Beurteilung der Eingriffserheblichkeit werden die jeweiligen Vorbelastrungen und die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.

## **3.1 Schutzgut Boden und Geomorphologie**

### **Beschreibung**

Zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse in den geplanten Gewerbeflächen wurden mehrere Baugrundgutachten (ICP 2008, Schweikert 2013, fm geotechnik 2014) erstellt, deren Inhalte im Folgenden ausgewertet wurden.

Das erste Baugrundgutachten war Anlass dafür, den Standort des geplanten Gewerbegebietes in Richtung Osten an die B19 heranzurücken, wo bessere Bodenverhältnisse im Hinblick auf die Bebaubarkeit bzw. keine naturschutzfachlich hochwertigen Torf-/ Moorböden vorlagen.

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine Moränenlandschaft des Alpenvorlandes. Die neue Baufläche liegt im Bereich eines Moränenrückens und dessen nach Westen abfallenden Hangflanke. Der tiefere Untergrund besteht aus Tertiärgesteinen der Molasse. Darüber lagern Moränenablagerungen (Grundmoräne). Die Tertiär- bzw. Glazialböden werden von einer Verwitterungsdecke aus gering bis schwach kiesigen, schwach sandigen bis sandigen, gering tonigen bis tonigen Schluffen überdeckt. Im Bereich der

Geländesenken im westlichen Bereich lagerten sich Beckensedimente und Torfe bis mehr als 3 m dicke Schichten ab. Das gesamte Areal wird von einer Mutterbodenschicht aus schwach tonigen, sandigen bis lokal stark feinsandigen, stellenweise gering kiesigen, humosen Schluff bedeckt, die teilweise aufgefüllt wurde, überdeckt werden.

Vorbelastungen der anstehenden Böden resultieren einerseits aus der landwirtschaftlichen Nutzung und dem damit verbundenen Eintrag von Düngemitteln und Beeinträchtigungen des Bodengefüges, des Bodenlebens durch Befahren mit Maschinen und des Wasserhaushaltes durch Drainagen. Andererseits befinden sich im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches vermutlich Altlasten, insbesondere eine ehemalige Mülldeponie sowie Auffüllungen vermutlich im Rahmen des Autobahnbaus.

### **Bestandsbewertung**

Zur Ermittlung des Wertes des Schutzgutes Boden werden die Produktions-, die Filter- und Pufferfunktionen, die Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf sowie die Lebensraumfunktionen bewertet.

Als Produktionsfunktion wird hier die Ertragsfähigkeit bezeichnet, die ein Boden besitzt, ohne dass er durch Kulturmaßnahmen (Düngung, Bewässerung etc.) beeinflusst wird. Nach dem Agrarleitplan (BayStELF 1983) besitzt der Boden im östlichen Teil des Planungsgebietes durchschnittliche, im westlichen Teil mit den z. T. anstehenden Torfen ungünstige Erzeugungsbedingungen.

Die Wertigkeit der Filter- und Puffereigenschaften kann aufgrund der vorherrschenden Bodenarten und -typen mit mittel beurteilt werden. Die Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf wird aufgrund der geringen Durchlässigkeiten nur mit gering bis mittel bewertet. Die oft jedoch degradierten Moorböden im (süd)westlichen Bereich, die z. T. drainiert sind, weisen ein gewisses Lebensraumpotential aus, welches für die Entwicklung der Ausgleichsflächen sehr gut geeignet ist.

Insgesamt wird die Bedeutung des Schutzgutes Boden im Geltungsbereich unter Berücksichtigung der Vorbelastungen mit **mittel** bewertet.

### **Auswirkungen**

#### *Baubedingt*

Die landwirtschaftlichen Flächen mit dem überwiegend natürlich anstehenden, durch die landwirtschaftliche Nutzung beeinflussten Boden gehen als Standort für Pflanzen unwiederbringlich verloren.

Während der Baumaßnahmen kommt es weiten Teilen des Geltungsbereiches und dabei auf der gesamten Gewerbefläche durch die geplanten umfangreichen Geländemodellierungen durch Abschieben des Oberbodens, Abtragen auch tieferer Bodenschichten, Auffüllen, Verdichten und Versiegeln zu einer Veränderung des natürlich gewachsenen Bodenaufbaues und der natürlichen Bodenfunktionen.

Während der Baumaßnahmen kann es zu Belastungen durch Staub- und ggf. Schadstoffemissionen kommen.

### *Anlagebedingt*

Durch die geplante großflächige Überbauung mit Gebäuden, die Erschließungsflächen sowie die großflächige Auffüllungen werden die Böden dauerhaft verändert bzw. versiegelt. Die Produktions-, Filter- und Puffer- und Lebensraumfunktionen des Bodens sowie dessen Ausgleichsfunktion für den Wasserkreislauf gehen damit verloren. Die geplanten Grünflächen im Böschungsbereich im Westen und im Süden werden teilweise auf Auffüllböden angelegt, so dass auch hier der natürliche Bodenaufbau verändert wird.

Zur Minimierung des Eingriffs sollen die Flächenbefestigungen auf das notwendige Maß beschränkt werden und auf untergeordneten Wegen und Stellplätzen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

### *Betriebsbedingt*

Zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen auf den Boden, z. B. durch Schadstoffeinträge, sind nicht zu erwarten.

### **Eingriffs-Erheblichkeit**

Aufgrund der großflächigen Geländeauffüllungen und -abtragungen sowie Flächenversiegelungen bewirkt der Eingriff eine **hohe** Eingriffs-Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.

## **3.2 Schutzgut Wasser**

### **Beschreibung**

#### Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Oberflächengewässer.

Westlich der Leutenhofener Straße im Westen des Geltungsbereiches befindet sich mit dem Weiherbach ein Gewässer 3. Ordnung.

#### Grundwasser

Im Planungsgebiet kommt kein flächiges Grundwasser vor. Jedoch gibt es lokale Schichtwässer innerhalb des Molassesandes, die an ein diffuses Adern- und Rinnensystem gebunden sind. In welchen Tiefenbereichen die Schichtwässer bei den Sondierungen vorkommen, konnte nicht eindeutig festgestellt werden.

### **Bewertung**

Aufgrund der vorgenannten Bestandssituation wird die Bedeutung des Schutzgutes Wasser insgesamt mit **gering bis mittel** bewertet.

### **Auswirkungen**

#### Oberflächenwasser

##### *Baubedingt*

Baubedingt ergeben sich keine Auswirkungen.

### *Anlage- und betriebsbedingt*

Durch die Zuleitung des Niederschlagswassers aus dem Regenrückhaltebecken wird der Abfluss des Weiherbaches westlich der Leutenhofener Straße teilweise erhöht. Das Abflussprofil des Gewässers wird durch die geplanten Maßnahmen nicht verändert. Durch die gedrosselte Abgabe von Niederschlagswasser ist der Abfluss des Gewässers immer gewährleistet. Die Wasserqualität wird durch die Zuleitungen nicht erheblich verändert, da der Graben sein Wasser auch aus angrenzenden landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen erhält.

Die Entwässerungssituation der umliegenden Straßen bleibt unverändert.

Die Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind als gering einzuschätzen.

### Grundwasser

#### *Baubedingt*

Grundwasser konnten in den Bohrungen nicht nachgewiesen werden, so dass von baubedingten Auswirkungen auf das Grundwasser z. B. durch Schadstoffeinträge nicht auszugehen ist. Auch eine Beeinträchtigung von Schichtenwasser ist bei fachgerechter Durchführung der Gründungen und Einhaltung der üblichen Vorschriften nicht zu erwarten.

#### *Anlage- und betriebsbedingt*

Im Bereich der Gewerbeflächen ist ein hoher Versiegelungsgrad vorgesehen. Auf den versiegelten Flächen (Gebäude, Zufahrten, etc.) verringert sich die Grundwasserneubildung. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nach Aussage der Baugrundgutachten auf den Baugrundstücken nicht möglich. Ein großer Teil des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers wird zurückgehalten und gedrosselt an den westlichen Graben abgegeben, so dass das Niederschlagswasser teilweise wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung steht. Stärker verschmutztes Straßenwasser wird jedoch in den gemeindlichen Regenwasserkanal abgegeben und steht dem natürlichen Wasserkreislauf nicht mehr zur Verfügung.

Zur Minimierung eines beschleunigten Regenwasserabflusses sowie zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens sollen auf untergeordneten Wegen und Parkflächen möglichst wasserdurchlässige Beläge vorgesehen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen durch Schadstoffeinträge sind bei Einhaltung der bestehenden Vorschriften nicht zu erwarten.

### **Eingriffs-Erheblichkeit**

Auf Grund der Flächenversiegelungen, der damit verbundenen Reduzierung der Grundwasserneubildung und der Eingriffsminimierung durch Rückhaltung des Niederschlagswassers bewirkt der Eingriff eine **geringe bis mittlere** Eingriffs-Erheblichkeit auf das Schutzgut Grundwasser. Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser sind **gering**.

### **3.3 Klima/ Luft**

#### **Beschreibung**

##### Klima

Die Gemeinde Waltenhofen befindet sich im Klimabezirk Schwäbisches Alpenvorland, Bereich Allgäuer Voralpen. Das Klima ist bedingt durch die Höhenlage des Gebietes und durch die Stauwirkung des Alpenrandes kühl und feucht. Im Jahresdurchschnitt herrscht eine Temperatur von 6.9 °C Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge in Waltenhofen. Selbst der trockenste Monat weist noch hohe Niederschlagsmengen auf. Jährlich fallen etwa 1.200 bis 1.300 mm Niederschlag. Der niederschlagsärmste Monat ist der Februar, der niederschlagsreichste der Juli. Aufgrund der häufigen Föhnwetterlagen ist das Gemeindegebiet sehr sonnenreich.

Die offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Die Kaltluft kann aufgrund Hanglage von Osten nach Westen abfließen, hat jedoch aufgrund der dortigen landwirtschaftlichen Flächen keine klimatische Ausgleichsfunktion für Siedlungsflächen. Die vorhandenen Gehölzflächen dienen geringfügig zur Frischluftentstehung.

##### Lufthygiene

Gelegentlich kommt es durch Ausbringung von Gülle oder Mist zu geringfügigen Beeinträchtigungen der Luftqualität. Durch die starke Frequentierung der angrenzenden übergeordneten Straße und des nördlich gelegenen Gewerbegebietes ist von einer Vorbelastung der lufthygienischen Situation auszugehen.

#### **Bewertung**

Von einer besonderen klimatisch-lufthygienischen Funktion der geplanten Gewerbefläche (z. B. Frischluftentstehungsgebiet) kann nicht ausgegangen werden. Aufgrund der vorgenannten Bestandssituation kommt dem Schutzgut Klima/ Luft insgesamt nur eine geringe Bedeutung zu.

#### **Auswirkungen**

##### Klima

##### *Bau-, anlage- und betriebsbedingt*

Aufgrund der großflächigen Versiegelung von Grünlandflächen durch große Gebäude, Verkehrs- und Lagerflächen gehen Kaltluftentstehungsgebiete verloren. Der Verlust von Gehölzbeständen führt zu einem geringfügigen Verlust von Frischluftentstehungsgebieten. Die großflächige Versiegelung bewirkt eine verstärkte Wärmeabstrahlung, die zu nachteiligen Verdunstungsverhältnissen führt (Siedlungsklima). Durch die umfangreichen Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung jedoch wird durch Frischluftproduktion und erhöhte Verdunstung das Kleinklima verbessert, so dass von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen ist.

## Lufthygiene

### *Baubedingt*

Während der Baumaßnahmen kommt es kurzzeitig zu geringfügigen zusätzlichen Staub- und Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr sowie die Bodenarbeiten.

### *Anlagen- und betriebsbedingt*

Die Auswirkungen auf die Luftqualität durch zusätzliche Verkehrsemissionen sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen als unerheblich einzustufen.

## **Eingriffs-Erheblichkeit**

Es sind nur Auswirkungen mit **geringer** Eingriffs-Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima/ Luft zu erwarten.

## **3.4 Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt**

### **Beschreibung**

Das Planungsgebiet selbst wird derzeit zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Bereich befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen, das abgerissen werden soll. Entlang der Zufahrt zu diesem Gebäude stehen einige 10-12 m große Linden, im Umfeld des Bauernhauses gibt es einige z. T. ältere Gehölzbestände. Entlang der Autobahn und auf den bestehenden Lärmschutzwällen befinden sich z. T. noch jüngere standortgerechte Gehölzbestände.

Insbesondere der großflächig landwirtschaftlich genutzte Teil des Planungsgebietes hat für Naturhaushalt und Landschaft aufgrund des Fehlens von naturschutzfachlich hochwertigen Strukturen und der geringen Artenausstattung überwiegend eine geringe Bedeutung. Die vorhandenen, sehr kleinflächigen Gehölzstrukturen dagegen sind in ihrer Bedeutung höher einzuschätzen.

Eine floristisch/ faunistische Bestandaufnahme wurde im Plangebiet nicht durchgeführt, da es keine Hinweise auf seltene oder bedrohte Arten (Biotope, Arten der Roten Liste, gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt.

### **Bewertung**

Insgesamt wird dem Bestand des Schutzgutes Pflanzen und Tiere im Untersuchungsraum eine **geringe bis mittlere** Bedeutung beigemessen.

### **Auswirkungen**

#### *Bau-, anlage- und betriebsbedingt*

Im Bereich der geplanten Gewerbeflächen gehen die bestehenden (Wiesen)Lebensräume sowie die sehr kleinflächig vorhandenen Gehölze im Bereich des landwirtschaftlichen Anwesens verloren.

Aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung als Grünland und der bestehenden Artenarmut der überwiegenden Flächen und der Kleinflächigkeit bestehender Gehölzbestände sind erhebliche bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt nicht zu erwarten, da die Ein- und Durchgrünung des gesamten Gewerbegebietes mit Bäumen, Sträuchern und Wiesenflächen eine Verbesserung der Struktur- sowie der Artenvielfalt bewirkt. Die Auswirkungen der geplanten Gewerbenutzung auf das Schutzgut Arten und Lebensräume werden daher als **gering** eingestuft.

### **Besonders geschützte Pflanzen- und Tierarten**

Im Planungsgebiet kommen überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen vor. Die vorhandenen Gehölzbestände sind aufgrund der umgebenden Nutzungen, insbesondere der zerschneidenden Straßen, in ihrer naturschutzfachlichen Funktion (keine Biotopvernetzung) eingeschränkt.

Im Wirkungsbereich des Vorhabens ist das Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten von wild lebenden Pflanzen und Tieren nach § 44 Abs. 5, Satz 2 nicht zu erwarten.

### **Eingriffs-Erheblichkeit**

Da keine Auswirkungen auf schützenswerte Arten zu erwarten sind, überwiegend struktur- und artenarme Lebensräume verloren gehen und eine Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt angestrebt und durchgeführt wird, besteht insgesamt nur eine **geringe** Eingriffs-Erheblichkeit auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

## **3.5 Mensch und seine Gesundheit**

Das Schutzgut Mensch bezieht sich auf die umweltbezogenen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen innerhalb seines Wohn-, Arbeits- und Erholungsumfeldes sowie der Bevölkerung insgesamt.

Der Geltungsbereich grenzt an landwirtschaftliche, verkehrliche und gewerblich genutzte Gebiete an und ist daher entsprechend durch Lärm- und Staubemissionen vorbelastet. Das bestehende landwirtschaftliche Anwesen wurde durch Lärmschutzwälle an der B19 und der Kreisstraße geschützt, ist jedoch inzwischen verlassen.

### **3.5.1 Lärmemission**

#### **Beschreibung**

Die Lärmvorbelastungen im Geltungsbereich resultieren aus den verkehrlichen (Autobahn, Bundesstraße und Kreisstraße) und den bestehenden gewerblichen Nutzungen im Norden. Für das nördlich gelegene Gewerbegebiet Waltenhofen Lanzen wurden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel ausgelegt, die beim geplanten Gewerbegebiet Waltenhofen Lanzen Süd berücksichtigt werden müssen.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung des Plangebietes kann es zusätzlich zu temporären Lärmbelastungen (z. B. durch Traktorengeräusche) auch außerhalb der Ruhezeiten kommen.

Im Geltungsbereich gibt es keine Wohnnutzung (mehr). Als schutzbedürftige Nutzungen liegen im potentiellen Einwirkungsbereich der geplanten Gewerbeflächen im Westen, Norden und Osten Siedlungsflächen mit Wohnnutzung vor

### **Bewertung**

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch Lärm. Direkt angrenzende Wohnnutzungen liegen nicht vor, daher wird die Wertigkeit des Bestandes im Schutzgut Mensch insgesamt mit mittel eingeschätzt.

### **Auswirkungen**

#### *Baubedingt*

Während der Bauphase kommt es aufgrund von Lärmimmissionen durch Baustellenverkehr und Maschinenlärm zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der benachbarten, ausreichend entfernten Wohnnutzungen. Die Bauzeiten sind auf die Werktage und die normalen Arbeitszeiten beschränkt, so dass sich keine Auswirkungen während der Nacht- und Ruhezeiten ergeben.

#### *Anlage- und betriebsbedingt*

Zur Überprüfung der schalltechnischen Verträglichkeit des geplanten Gewerbegebietes mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen wurde durch das Ingenieurbüro Tecum GmbH in Kempten die schalltechnische Untersuchung Nr. 14.088.3/B vom 20.04.2015 erstellt.

Entsprechend dem Ergebnis der Untersuchung werden im Bebauungsplan unter Berücksichtigung des nördlich gelegenen Gewerbegebietes Lanzen immissionswirksame flächenbezogenen Schalleistungspegel festgelegt. Somit ist die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Gewerbegebietes mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen gegeben. Für die Ansiedlung des geplanten Gewerbes wurden ausreichend hohe Geräuschkontingente zur Verfügung gestellt. Die betriebsbedingten Lärmemissionen durch nicht unerheblichen Fahrzeugverkehr, dem Staplerbetrieb und Ladearbeiten wurden darin berücksichtigt.

Ausgehend von den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit gelegentlicher Lärmentwicklung (z. B. Traktorengeräusche) zu rechnen.

Aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung durch Verkehr müssen im Nahbereich geplante Ruhe- oder Aufenthaltsräume passiv gedämmt werden oder von der Straße abgewandt angeordnet werden.

### **3.5.2 Schadstoff- und Staubemissionen**

#### **Beschreibung**

Die Flächen des Plangebietes und in der Umgebung werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Dies führt zu temporären Geruchs- (Auftrag von Gülle, Mist) und Staubemissionen.

Ausgehend vom Verkehr auf den umliegenden Straßen ist mit Schadstoff- und Staubemissionen in den Randbereichen der Straße zu rechnen.

#### **Bewertung**

Im Plangebiet liegen Vorbelastungen durch Schadstoff- und Staubemissionen vor. Da sich im Geltungsbereich selbst keine Wohn- oder Erholungsnutzung stattfindet und sich die nächstgelegene einzelne Wohnnutzung mehr als 60 m vom Geltungsbereich entfernt liegt, wird die Empfindlichkeit des Bestandes im Schutzgut Mensch insgesamt mit gering eingeschätzt.

#### **Auswirkungen**

##### *Baubedingt*

Während der Bauphase, insbesondere während der Auffüllarbeiten kommt es temporär zu einer zusätzlichen Staub- und Schadstoffbelastung durch Baumaschinen.

##### *Anlage- und betriebsbedingt*

Aufgrund des ausreichenden Abstandes (Bauverbotszonen, Eingrünungen) von den umliegenden Straßen sind die Beeinträchtigungen auf die geplante Gewerbenutzung durch Schadstoffe gering.

Auf den Park- und Rangierflächen im Gewerbegebiet und durch die Gewerbenutzung kann es zu zusätzlichen Staub- und Schadstoffemissionen kommen, deren negative Beeinträchtigungen durch die geplante Eingrünung reduziert werden können.

### **3.5.3 Erholung**

#### **Beschreibung**

Das Planungsgebiet selbst wird aufgrund der fehlenden Infrastruktur, der derzeitigen Nutzung sowie der vorhandenen Vorbelastungen nicht für die Naherholung genutzt. An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der Gehweg zwischen Lanzen und Buchenberg, der jedoch nur gering frequentiert ist.

#### **Bewertung**

Die Funktion des Geltungsbereichs für Erholung wird als gering bewertet.

## **Auswirkungen**

### *Baubedingt*

Während der Bauphase kommt es in den benachbarten Bereichen kurzfristig zu zusätzlichen Lärm-, Staub- und Schadstoffbelastung durch Baumaschinen. Eine Beeinträchtigung der kaum vorhandenen Erholungsnutzung findet nicht statt.

### *Anlage- und betriebsbedingt*

Durch die zusätzlichen Baukörper und die weiteren Lärmentwicklung wird die Erholungsfunktion geringer. Aufgrund der Vorbelastungen und der geringen Erholungsnutzung stellt dies jedoch keine wesentliche Beeinträchtigung dar.

## **Eingriffs-Erheblichkeit Schutzgut Mensch**

Die Beeinträchtigungen durch das Baugebiet (Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen, Erholung) auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt als **gering** einzustufen.

## **3.6 Landschaftsbild**

### **Beschreibung**

Das Orts- und Landschaftsbild im Geltungsbereich und dessen Umgebung ist bereits stark vorbelastet. Das Planungsgebiet befindet sich in westlicher Ortsrandlage von Lanzen und ist von übergeordneten Straßen (BAB 980, B19 und OA 20) umgeben. Nördlich grenzt das Gewerbegebiet Lanzen mit teilweise großen, hohen Gebäuden an, eine Eingrünung ist dort nicht vorhanden. Das Planungsgebiet selbst zeigt eine bewegte Topographie und wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich in Zusammenhang mit dem leerstehenden landwirtschaftlichen Einzelanwesen einige Einzelbäume und Gehölzbestände als landschaftliche Strukturen. Der Geltungsbereich wird von einer 110 kV-Leitung überzogen.

Das Planungsgebiet ist insbesondere vom nördlich angrenzenden Gewerbegebiet sowie von Westen gut einsehbar, so dass deshalb das Landschaftsbild bezüglich weiterer, großflächiger und hoher Bebauung empfindlich ist.

### **Bewertung**

Der Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild wird im Planungsgebiet als **gering bis mittel** eingestuft.

## **Auswirkungen**

### *Baubedingt*

Durch die Baumaßnahmen im Geltungsbereich kommt es zu temporären Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Abriss der bestehenden Siedlungsstruktur, der Fällung von mehreren Einzelbäumen und Gehölzstrukturen, der Entfernung der Grünlandvegetation, den umfangreichen Erdbewegungen durch Abtrag und Auftrag von Boden, Lagerung von Baumaterialien und

Maschinenbetrieb. Die Verlegung des Strommastes innerhalb des Geltungsbereiches stellt grundsätzlich keine Veränderung dar.

#### *Anlage- und betriebsbedingt*

Die Veränderung der Geländetopographie, die Errichtung neuer, z. T. großer Baukörper und der Bau der Infrastrukturmaßnahmen bewirken eine Veränderung des bestehenden Landschaftsbilds. Zusammen mit dem angrenzenden Gewerbegebiet Lanzen ergibt sich ein großes zusammenhängendes Gewerbegebiet in Ortsrandlage und an einem Verkehrsknotenpunkt. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen rund um das gesamte Gewerbegebiet reduzieren die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild und sind daher als Minimierungs- und Strukturaneicherungsmaßnahme erforderlich. Auch die geplanten Durchgrünungsmaßnahmen tragen zu einer Einbindung ins Landschaftsbild bei. Eine Einsehbarkeit auf das großflächige Gewerbegebiet von Westen kann durch die Eingrünung aufgrund der geplanten Geländetopographie zwar nicht beseitigt, jedoch erheblich reduziert werden.

#### **Eingriffs-Erheblichkeit**

Insgesamt entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Waltenhofen- Lanzen Süd“ eine **mittlere** Eingriffs-Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild. Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen werden die Eingriffe auf das Landschaftsbild minimiert.

### **3.7 Kultur- und Sachgüter**

Im Planungsgebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter wie etwa Bau- und Bodendenkmäler. Auch sonstige Sachgüter von erheblichem Wert, die von der Planung betroffen wären, sind nicht vorhanden.

### **3.8 Emissionen/ Abfälle/ Abwässer**

Nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse sind durch die geplante Nutzung keine Emissionen zu erwarten, die über dem allgemein üblichen Rahmen bei Gewerbegebieten liegen.

Die mögliche, verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. von Sonnenkollektoren) oder auch anderer Techniken (z. B. Anlagen zur Wärmerückgewinnung) führt zu einer Minimierung von Emissionen.

### **3.9 Erneuerbare Energien**

Ziel der Festsetzungen, Solaranlagen ins Dach integriert, auf das Dach aufliegend oder auch aufgeständert zuzulassen, ist es, verstärkt Sonnenergie als erneuerbare Energien zu nutzen, um die Emissionen zu reduzieren und Energie einzusparen.

### **3.10 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern sind gegeben. So entstehen z. B. durch Versiegelung Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen. Es ergeben sich dadurch jedoch keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind.

## **4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet überwiegend weiterhin der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen würde. Da der Fortbestand des landwirtschaftlichen Einzelanwesens unklar ist, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mit Sicherheit gesagt werden, ob die Gehölzbestände im Umfeld des Gebäudes weiterbestehen oder nicht. Die Stromleitung würde weiterhin über das Plangebiet laufen.

Bei den einzelnen Schutzgütern würden sich bei Nichtdurchführung der Planung keine erheblichen umweltbezogenen Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand ergeben. Bei einem möglichen Abriss des Bauernhofes könnten auch einige Gehölze in Mitleidenschaft gezogen werden.

Im Gegensatz dazu würden der Bedarf an Gewerbeflächen nicht gedeckt werden können und keine Erweiterungsfläche für den ortsansässigen Baustoffhandel bestehen, so dass ggf. der Wirtschaftsstandort Waltenhofen dadurch geschwächt würde. Möglicherweise müsste der Baustoffhandel auf ein anderes Gemeindegebiet ausweichen.

## **5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

### **5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter**

#### **Boden**

- Verringerung der versiegelten Flächen durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen
- Wiedereinbau des abgetragenen Bodenmaterials, wenn bautechnisch möglich
- Reduzierter Flächenverbrauch durch Nutzung bestehender Infrastruktur

#### **Wasser**

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Stellplätze und Ausstellungsflächen
- Rückhaltung des Niederschlagswassers/ Ableitung des Niederschlagswassers in westlichen gelegenen Vorfluter, Niederschlagswasser steht weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung

#### **Klima und Luft**

- Verwendung möglichst wasserdurchlässiger Beläge fördert die Verdunstung und verbessert das Kleinklima
- Pflanzmaßnahmen im Rahmen der Ein- und Durchgrünung verbessern das Kleinklima
- Minderung von Emissionen bzw. Maßnahmen zum Klimaschutz durch mögliche Nutzung erneuerbarer Energien

#### **Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

- Förderung der biologischen Vielfalt und der Strukturvielfalt durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in und um das Gewerbegebiet,

#### **Mensch**

- Auslegung von immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln berücksichtigen angrenzende schutzbedürftige Wohnnutzungen.
- Verbesserung der Luftqualität durch Randeingrünung und Durchgrünungsmaßnahmen

## Landschaftsbild

- Eingrünung der Gewerbeflächen mit standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen von Osten, Süden und Westen, u. a. Reduzierung der Einsehbarkeit von Westen, Süden und Osten
- Erhöhung der Strukturvielfalt im Gewerbegebiet (Eingrünung, Durchgrünung)

## 5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die Berechnung des notwendigen Ausgleichsbedarfs für den verbleibenden Eingriff erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003).

### 5.2.1 Erfassen des Eingriffs

Die Grundflächenzahl der Bebauung liegt bei max. 0,8 d. h. es handelt sich gemäß Leitfaden (BayStMLU 2003) um einen hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A).

Tabelle 1: Erfassen des Eingriffs

Art der baulichen Nutzung	GRZ	Typ (Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)	Eingriffsfläche [m <sup>2</sup> ]
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,80	A Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	21.005 m <sup>2</sup>

### 5.2.2 Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs

Vom Eingriff betroffen sind überwiegend strukturarme, landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen sowie einige landschaftsbildbedeutsame Einzelbäume und kleinflächige Gehölzbestände. Die bereits durch Erschließungsflächen und Gebäude versiegelten Bereiche sowie die geplanten Grünflächen wurden nicht zur Eingriffsfläche hinzugerechnet.

Die Bewertung des Ausgangszustandes in Punkt 3 und in Anlehnung an die Listen 1a, b und 1c des Leitfadens (BayStMLU 2003) ergibt, dass es sich bei den großflächig im Planungsgebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild handelt. Den kleinflächig bestehenden Einzelbäumen und Gehölzbeständen kann jedoch insbesondere aufgrund ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild eine mittlere bis hohe Bedeutung zukommen.

In Tabelle 2 kann damit der Ausgleichsbedarf zusammenfassend ermittelt werden.

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Beeinträchtiger Lebensraumtyp	Feld	Kompensationsfaktor	Eingriffsfläche (m <sup>2</sup> )	Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Intensiv genutztes Grünland Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft (Kat. 1) (Faktor 0,3 bis 0,6)	A I	0,4	20.255	8.102 m <sup>2</sup>
Einzelbäume Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild Kat. III (Faktor 1,0 – 3,0)	A III	2,0	195	390
Gehölze, standortheimisch Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild Kat II (Faktor 0,8 – 1,0)	A II	1,0	505	505
Gehölze, standortfremd Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild Kat II (Faktor 0,8 – 1,0)	A II	0,8	50	40
<b>gesamt</b>				<b>9.037 m<sup>2</sup></b>

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes entsteht somit ein Ausgleichsflächenbedarf von **9.037 m<sup>2</sup>**.

### 5.2.3 Ausgleichskonzept und Flächenbilanz

Der Ausgleich kann zum größten Teil im Geltungsbereich erbracht werden, ein kleinerer Teil wird auf einer Ökokontofläche knapp 6 km südwestlich des Geltungsbereiches erbracht.

Ausgleichsflächen im Geltungsbereich: 8.280 m<sup>2</sup>:

#### *Bestand*

Die geplanten Ausgleichsflächen im Geltungsbereich werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich an der Autobahn grenzen diese an teilweise vorhandene Gehölzflächen an den Böschungen an. Die Ausgleichsflächen befinden sich teilweise im Bauverbotsstreifen bzw. in der Beeinträchtigungszone der Autobahn (4.250 m<sup>2</sup>) und werden dort nur zu 75% als Ausgleichsfläche angerechnet.

### Maßnahmen

TF Fl.nr. 708, Gmgk. Waltenhofen	2.778 m <sup>2</sup>	- Entwicklung von gestuften, mehrreihigen oder gruppenförmigen Gehölzpflanzungen aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Erhöhung der Lebensraumausstattung, zur Eingrünung und zur Aufwertung des Landschaftsbildes
TF Fl.nr. 708/1 Gmgk. Waltenhofen	3.623 m <sup>2</sup>	
TF Fl.nr. 721 Gmgk. Waltenhofen	1.879 m <sup>2</sup>	- Entwicklung einer arten-, blütenreichen Extensivwiese zur Förderung der Bienenbestände, stellenweise auf moorigen Böden

### Ausgleichflächen außerhalb des Geltungsbereichs:

Im Jahre 2005 hat die Gemeinde Waltenhofen bereits Maßnahmen auf der Fläche 400/1 Gmgk. Memhölz im Bereich des Schwarzgrabenbaches durchgeführt. Die angerechnete Fläche beträgt 1.819 m<sup>2</sup>. Aufgrund des bereits mehrjährigen Bestandes der Ausgleichflächen und der Maßnahmen kann eine Verzinsung von 3 % pro Jahr, somit insg. 546 m<sup>2</sup> zum Ansatz kommen, so dass eine tatsächliche Fläche von 1.273 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen wird.

### *Bestand bis 2005*

Die Fläche bestand aus intensiv genutzten Wiesenflächen, in Bachnähe aus einer intensiv genutzten Nasswiese und kleinflächigen Gehölzbeständen am Bach.

### *Maßnahmen*

- Nutzungsextensivierung der gesamten Wiese, insbesondere der Feuchthfläche zur Weiterentwicklung des Seggengürtels
- Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenze und Pflanzung von Feldhecken zur Abgrenzung der Nasswiese

Durch die durchgeführten Maßnahmen erfolgte eine Aufwertung des Bestandes um eine Kategorie gemäß Leitfaden (BayStMLU 2003)

Die Restfläche in Höhe von 21.906 m<sup>2</sup> steht als Ökokontoflächen der Gemeinde Waltenhofen weiterhin als Ausgleichsfläche zur Verfügung.

## 6 Planungsalternativen

Das Gewerbegebiet kann nur direkt an die Buchenberger Straße angebunden und erschlossen werden. Anderweitige Planungsalternativen ergeben sich deshalb nicht.

## **7 Beschreibung der Methode und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

### **Methodik**

Der Untersuchungsraum wurde wirkungsspezifisch abgegrenzt und umfasst diejenigen Bereiche, in denen sich direkte Auswirkungen durch das geplante Vorhaben selbst oder mögliche indirekte Auswirkungen ergeben können.

In der vorliegenden Untersuchung werden die Schutzgüter und sonstigen Umweltbelange entsprechend dem Baugesetzbuch behandelt. Die Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter und sonstiger Umweltbelange erfolgt in qualitativ verbaler Form.

Aus den Jahren 2008, 2013 und 2014 lagen bereits vertiefende Untersuchungen zum Baugrund vor, um Aussagen über Untergrund, Bodenbeschaffenheit und Grundwassersituation zu bekommen. Aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastungen und der angrenzenden Nutzungen war eine schalltechnische Untersuchung notwendig, dessen Ergebnisse in die Planung und in die Beurteilung im Umweltbericht eingeflossen sind. Für die weiteren Schutzgüter waren keine vertiefenden Untersuchungen nötig.

Die zu erwartenden Auswirkungen werden je nach Notwendigkeit in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden.

Es wird eine fünfstufige Skala zur Bewertung der Auswirkungen mit den Stufen „sehr geringe“, „geringe“, „mittlere“, „hohe“ und „sehr hohe“ Erheblichkeit angewendet. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Bei nicht ausgleichbaren Auswirkungen erfolgt grundsätzlich eine höhere Einstufung.

Die Eingriffsermittlung und Ausgleichsberechnung erfolgte mit dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003). Die Ausgleichsmaßnahmen wurden in einem Ausgleichsbebauungsplan planerisch und textlich im Umweltbericht ausführlich dargestellt.

### **Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Schwierigkeiten liegen nicht vor.

Nähere Untersuchungen zur Ermittlung der floristischen und faunistischen Artausstattung wurden aufgrund der Bestandssituation nicht für erforderlich erachtet.

## **8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung (Monitoring)**

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind hinsichtlich ihrer Qualität und Funktionserfüllung (Landschaftsbild, Randeingrünung/ Durchgrünung) in angemessenen Zeitabständen zu kontrollieren.

Die Entwässerungseinrichtungen und deren Wirksamkeit sollen in regelmäßigen Abständen kontrolliert werden.

Die Ausführung und die Erfolge der Kompensationsmaßnahmen sollen in regelmäßigen Abständen kontrolliert werden.

## **9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Waltenhofen - Lanzen Süd“ soll im Geltungsbereich von insgesamt ca. 3,3 ha ein Gewerbegebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 ausgewiesen werden.

Parallel zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Waltenhofen geändert, da in der rechtswirksamen Fassung landwirtschaftliche Flächen im Planungsgebiet dargestellt sind.

Das Planungsgebiet, das ca. 1,5 km nordwestlich des Ortskernes von Waltenhofen liegt, wird derzeit überwiegend intensiv als Grünland genutzt. Im östlichen Bereich befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen und in dessen Umfeld einige ältere Gehölzbestände. Im Süden grenzt die Autobahn BAB 980, im Osten die B19 und im Norden die Kreisstraße 20 an, wovon auch die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt.

Die in der Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung ermittelten Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle 3 zusammengefasst. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt, Mensch, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter sind dabei in der 5-stufigen Skala von sehr geringer Erheblichkeit bis sehr hoher Erheblichkeit sowie nicht betroffen aufgeführt. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind dabei berücksichtigt.

Tabelle 3: Kurzdarstellung der Auswirkungen

<b>Schutzgut / Umweltbelang</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)</b>	<b>Betriebsbed. Auswirkungen (Erheblichkeit)</b>	<b>Gesamtergebnis (Erheblichkeit)</b>
<b>Boden</b>	hoch	hoch*	gering	hoch
<b>Oberflächenwasser</b>	gering	gering*	gering	gering
<b>Grundwasser</b>	gering-mittel	gering-mittel*	gering-mittel	gering-mittel
<b>Klima und Luft</b>	gering	gering*	gering	gering
<b>Pflanzen u. Tiere, biol. Vielfalt</b>	gering bis mittel	gering*	gering	gering
<b>Mensch</b>	gering- mittel	gering*	gering*	gering
<b>Landschaftsbild</b>	mittel	mittel	mittel	mittel
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	keine	keine	keine	keine

(\* = Hauptbewertungskriterium des Gesamtergebnisses)

Beim **Schutzgut Boden und Geomorphologie** führen die umfangreichen Geländearbeiten und Flächenversiegelungen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen auf die Bodenfunktionen. Das Schutzgut Boden ist daher mit einer **hohen** Erheblichkeit betroffen.

Das **Schutzgut Wasser** wird im Hinblick auf die verminderte Grundwasserneubildung mit einer **gering bis mittleren** Erheblichkeit beeinträchtigt.

Das **Schutzgut Klima und Luft** ist aufgrund der verhältnismäßig geringen Veränderungen nur **gering** betroffen.

Das **Schutzgut Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt** ist wegen der überwiegend geringen Bedeutung als Lebensraum und der umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen nur in **geringem bis mittlerem** Umfang betroffen.

Auf das **Schutzgut Mensch** hat das geplante Gewerbegebiet **geringe** Beeinträchtigungen zur Folge. Aufgrund der umgebenden Nutzungen (Verkehr, Freizeitlärm, Gewerbelärm) ist eine nicht unerhebliche Vorbelastung vorhanden.

Die Beeinträchtigungen auf das **Schutzgut Landschaftsbild** sind wegen starken Geländeumgestaltung, der umfangreichen gewerblichen Bebauung, die zusammen mit dem nördlich bestehenden Gewerbegebiet insgesamt eine sehr große

gewerblich genutzte Gesamtfläche ergibt, der guten Einsehbarkeit aus Richtung Westen und der benachbarten Wohnnutzungen trotz der geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen als **mittel** zu bewerten.

Die Schutzgüter Sach- und Kulturgüter sind nicht betroffen.

Minimierungsmaßnahmen des Eingriffs sind insbesondere die Vorkehrungen zur Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild (Randeingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen), der Verbesserung der Biotopausstattung und zur Erhaltung des Wasserkreislaufs (Regenrückhaltung).

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin als intensiv landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der Fortbestand des landwirtschaftlichen Gebäudes ist offen. Die vorhandenen Einzelbäume und Gehölzbestände würden voraussichtlich bestehen bleiben. Wesentliche Änderungen für die Schutzgüter ergäben sich nicht.

Der Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft erfolgt hauptsächlich im Geltungsbereich durch Gehölzpflanzungen sowie die Anlage einer arten- und blütenreiche Wiese zur Förderung der Bienenpopulation. Der restliche Ausgleich wird ca. 6 km südlich des Geltungsbereiches von einer Ökokontofläche abgebucht, wo bereits vor 10 Jahren Pflanz- und Extensivierungsmaßnahmen stattgefunden haben.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches gibt es nicht.

Die Beurteilung der Eingriffe erfolgte auf Grundlage der vorhandenen Daten sowie auf der Abschätzung der örtlichen Gegebenheiten, so dass eine ausreichende Prognose-Sicherheit vorliegt.

Die Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen betreffen die Wirksamkeit der Randeingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen, der Entwässerungseinrichtungen sowie der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Mit der Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie des naturschutzrechtlichen Ausgleichs verbleiben keine erheblichen bzw. nachhaltigen Umweltbeeinträchtigungen.

## 10 Literatur

BAUGESETZBUCH (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert 22.07.2014

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN 1983; Agrarleitkarte Landkreis Oberallgäu

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – ein Leitfaden, München

BAYLFU 2014: (Biotop)Kartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)“.

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 1, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 06. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482)

FM GEOTECHNIK 2014: Geotechnische Gutachten, Bauvorhaben Kleinlein, Neubau eines Baustoffhandels in Waltenhofen – Lanzen, Baugrunderkundung 2014

GEMEINDE WALTENHOFEN 2003: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

GEOTECHNIK SCHWEIKERT 2013: Geotechnisches Gutachten, Bauvorhaben Kleinlein Baustoffe GmbH

ICP 2008: Baugrunduntersuchung Grundstücke Fl.Nr. 708/1 und 703, Gemarkung Waltenhofen

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN, BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ 2007: Der Umweltbericht in der Praxis

TECUM 2014: Schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 14.088.2/B; Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Waltenhofen – Lanzen-Süd“

## 11 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Erfassen des Eingriffs.....	21
Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs .....	22
Tabelle 3: Kurzdarstellung der Auswirkungen .....	26