



# Gemeinde Lauben

Landkreis Unterallgäu

## Bebauungsplan

## "Gewerbegebiet Frickenhausen - Nordwest"

## Begründung mit Umweltbericht

## *Vorentwurf*

Stand: 21.09.2023

Planverfasser:



**DAURER + HASSE**

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung

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

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB)</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)</b> .....	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b> .....	<b>5</b>
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023.....	5
6.2	Regionalplan der Region Donau Iller (15).....	6
<b>7</b>	<b>BEDARFSSITUATION AN GEWERBEFLÄCHEN UND ABWÄGUNG DER STANDORTALTERNATIVEN</b> .....	<b>7</b>
7.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	8
7.2	Flächennutzungsplan.....	8
7.3	Bebauungspläne.....	8
<b>8</b>	<b>BESTANDSSITUATION</b> .....	<b>8</b>
8.1	Lage und Topographie.....	8
8.2	Nutzung und Grünstrukturen .....	8
<b>9</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>9</b>
9.1	Einleitung.....	9
9.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes .....	9
9.1.2	Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden .....	9
9.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung .....	9
9.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	9
9.2.1	Schutzgut Boden und Fläche.....	9
9.2.2	Schutzgut Wasser.....	11
9.2.3	Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel.....	12
9.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt .....	12
9.2.5	Schutzgut Mensch (Erholung) .....	13
9.2.6	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz).....	13
9.2.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	14
9.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz .....	14
9.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	15
9.3	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung .....	15
9.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).....	15
9.5	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete.....	15
9.6	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	15
9.7	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
9.8	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	16
9.9	Maßnahmen zum Ausgleich (nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch) .....	16
9.10	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	18
9.11	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	18
9.12	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	18
9.13	Zusammenfassung .....	19

<b>10 PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>20</b>
10.1 Städtebaulich-ortsplanerisches und grünordnerisches Konzept .....	20
10.2 Verkehrliche Erschließung .....	20
<b>11 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>20</b>
11.1 Bauliche Nutzung, Höhenfestsetzungen und Bauweise .....	20
11.2 Festsetzungen Verkehrs- und Erschließungsflächen, Stellplätze .....	21
11.3 Gestalterische Festsetzungen / Werbeanlagen / Objektschutzmaßnahmen .....	21
11.4 Festsetzungen zur Grünordnung .....	21
11.5 Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen und baurechtlichen Ausgleich .....	21
11.6 Festsetzungen zu den Einfriedungen .....	21
11.7 Festsetzungen zur Niederschlagswasserbehandlung / Überschwemmungsgebiet .....	21
11.8 Festsetzungen zu Sichtdreiecke und Lichtraumprofil der Straßen .....	22
11.9 Schallschutz / Emissionskontingente .....	22
<b>12 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>22</b>
<b>13 FLÄCHENSTATISTIK.....</b>	<b>23</b>
<b>14 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE.....</b>	<b>23</b>
<b>15 QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>24</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Regionalplan Donau-Iller: Raumnutzungskarte, Entwurfsfassung vom 06.12.2022 .....	7
Abb. 2 Digitales Orthophoto : © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab .....	8

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Eingriffsermittlung durch Wertpunkte .....	17
Tabelle 2 Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen .....	23

### Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Themenkarte: „Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung“, Stand: 21.09.2023

## 1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Die Entwicklung des gegenständlichen Gewerbegebietes soll insbesondere Ortsansässigen Handwerksbetrieben dienen. Aktuell besteht insbesondere eine dringliche Nachfrage von einem örtlichen Bauunternehmen, der an seinem derzeitigen innerörtlichen Standort räumlich sehr beengt ist. Darüber hinaus gibt es weitere konkrete Anfragen von einem Zimmereibetrieb sowie einer Kfz-Werkstatt.

## 2 BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Rat der Gemeinde Lauben hat mit Sitzung vom 21.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Frickenhausen - Nordwest“ beschlossen.

Das Verfahren wird im Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und innerhalb dieser Begründung in Kapitel 8 (Umweltbericht) dokumentiert.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird parallel zu diesem Verfahren die Darstellung im rechtsgültigen FNP entsprechend angepasst.

## 3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich befindet sich nordwestlich von Frickenhausen an der Kreisstraße MN 32.

Der Geltungsbereich weist eine Fläche von rund 38.400 m<sup>2</sup> auf und beinhaltet folgende Grundstücke (jeweils der Gemarkung Frickenhausen): 587, 588, 650/1, 589 Teilfläche (TF), 590 TF, 591 TF.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch einen Baggersee auf Fl.-Nr. 660 (Gemarkung Frickenhausen),
- Im Nordosten durch die Kreisstraße MN 32 auf der Fl.-Nr. 681 (Gemarkung Frickenhausen),
- im Süden und Südwesten durch landwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 577 und 589 (Gemarkung Frickenhausen),
- im Westen durch den Gießbrunnenbach auf Fl.-Nr. 608 (Gemarkung Frickenhausen) und dem daran angrenzenden Baggersee.

## 4 ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB)

Textliche Festsetzungen, Planzeichnung und Begründung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in folgenden Punkten angepasst und/oder ergänzt:

- ...
- ...

## 5 REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)

Textliche Festsetzungen, Planzeichnung und Begründung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in folgenden Punkten angepasst und/oder ergänzt:

- ...
- ...
- ...

## 6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

### 6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

#### Raumstruktur

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern gehört die Gemeinde Lauben zum „allgemeinen ländlichen Raum“ und stellt eine Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf dar. D. h. um gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen bedarf diese Gemeinde besondere Unterstützung.

Als Grundsatz (2.2.5) für diese Art von Raum ist darin u. a. formuliert, dass er so *entwickelt und geordnet werden sollen, dass er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann*. Mit der gegenständlichen Planung zur Stärkung örtlicher Handwerksbetriebe wird diesem Grundsatz des LEP Bayern entsprochen.

#### Siedlungsstruktur

Zur Siedlungsstruktur sind im LEP u. a. folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) formuliert:

##### 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

###### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

###### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

###### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn (...)

Die gegenständliche Planung dient der Bewahrung und Weiterentwicklung der örtlich gewachsenen Wirtschaftsstruktur und leistet damit einen Beitrag um gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen. Die Flächenausdehnung entspricht dem bei der Gemeinde bereits angefragten Bedarf.

Innenentwicklungspotentiale stehen sowohl im Ortsteil Frickenhausen als auch im Ortsteil Lauben nicht zur Verfügung (vgl. Kapitel 7).

Eine Anbindung an den Ortsteil Frickenhausen ist mit der gegenständlichen Planung geschaffen.

## 6.2 Regionalplan der Region Donau Iller (15)

Gemäß der aktuellen Entwurfsfassung (Stand 06.12.2022) des Regionalplanes zählt die Gemeinde Lauben zum Ländlichen Raum. Für diesen sind u.a. folgende Grundsätze formuliert:

### A II 2 Ländlicher Raum

G (1) Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

G (2) Der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum soll so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird.

(...)

### B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen **entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden**. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

(...)

G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich **zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes** der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

(...)

G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

(...)

Z (8) Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

Die gegenständliche Planung soll den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft dienen und den ländlichen Raum stärken. Innenentwicklungspotentiale stehen in der Gemeinde Lauben leider nicht zur Verfügung.



Abb. 1 Regionalplan Donau-Iller: Raumnutzungskarte, Entwurfssfassung vom 06.12.2022

Gemäß der Entwurfssfassung der Raumnutzungskarte liegt der Geltungsbereich gleichzeitig im Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VBG), im Gebiet für Erholung (-snutzung) (VBG) sowie in einem Gebiet zur Sicherung von Rohstoffen (VBG).

Dennoch hat sich die Gemeinde Lauben nach intensiver Auseinandersetzung mit Standortalternativen nach einer entsprechenden Abwägung für den gegenständlichen Standort entschieden (vgl. Kapitel 7)

## 7 BEDARFSSITUATION AN GEWERBEFLÄCHEN UND ABWÄGUNG DER STANDORTALTERNATIVEN

Grundsätzlich gestaltet es sich im Ortsteil Frickenhausen sehr schwierig geeignete Standorte für einen künftigen Gewerbebestandort zu finden. Insbesondere aufgrund der topographischen Lage, d. h. der gesamte bisherige Siedlungsbereich befindet sich auf vergleichsweise steiler Hanglage, ist die bestehende Siedlungsfläche für eine gewerbliche Nutzung ungeeignet. Dies spiegelt auch die aktuelle Situation wieder, in der bis auf einzelne kleinere Gewerbebetriebe innerhalb von gemischten Bauflächen der Ortsteil bislang keine Gewerbeflächen aufweist. Daraus resultiert wiederum, dass sich im gesamte Ortsbereich schutzbedürftige Wohnnutzungen befinden, was natürlich auch zu Konflikten für die siedlungsnahen Außenbereichsflächen führt. Ein weiterer gewichtiger Standortfaktor ist die verkehrliche Anbindung. D. h. nur der westliche Ortsrand / Siedlungsbereich weist eine geeignete Verkehrsanbindung auf. In Richtung Osten gibt es nur sehr untergeordnete, einfache Ortsverbindungen und aufgrund der Topographie ist eine verkehrliche Erschließung durch den Ort ebenfalls nicht Zielführend.

Der gewählte Standort in der Tallage weist die Vorteile auf, dass er zum einen verkehrlich gut erreichbar ist, zum anderen wertvollere landwirtschaftliche Böden schont und das Gewerbe bestmöglich landschaftlich eingebunden werden kann.

Alternative Gewerbebestände sind auch im Ortsteil Lauben nicht vorhanden. Eine Ausführlichere Standortanalyse / Abwägung der Standortalternativen kann der Begründung zur parallel stattfindenden Flächennutzungsplanänderung entnommen werden.

## 7.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte

### Schutzgebiete / geschützte Flächen nach dem Naturschutzrecht

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich gemäß BayernAtlas (Online-Abfrage Juli 2023) keine

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG.

Die angrenzenden Baggerseen sowie der Gießbrunnenbach sind teilweise als Biotop amtlich kartiert und zum überwiegenden Teil auch nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG, geschützt eingestuft.

### Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich gemäß (BayernAtlas Online- Abfrage Juli 2023) keine Trinkwasserschutzgebiet.

### Schutzgebiete nach dem Denkmalschutzgesetz

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt (BayernAtlas, Online- Abfrage Juli 2023).

## 7.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet (PG) ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lauben aus dem Jahr 2001 noch nicht als Gewerbegebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren entsprechend geändert.

## 7.3 Bebauungspläne

Es grenzt kein Bebauungsplan an den gegenständlichen Geltungsbereich an.

# 8 BESTANDSSITUATION

## 8.1 Lage und Topographie

Der Geltungsbereich liegt in der Talebene der Günz auf einer Höhe von 570 bis 580 m ü. NN und fällt damit nur sehr leicht in Richtung Norden ab. Er erstreckt sich vom nordöstlichen Ortsrand von Frickenhausen weiter Richtung Nordosten. Anders als der bisherige Siedlungsbereich von Frickenhausen der östlich der Kreisstraße MN 32 an der Hangleite der Günz liegt, kommt der Geltungsbereich westlich der Kreisstraße MN 32 in der Talebene zum Liegen.

## 8.2 Nutzung und Grünstrukturen

Der größte Teil des gegenständlichen Geltungsbereiches wird aktuell ackerbaulich genutzt (vgl. Anlage 1).



Abb. 2 Digitales Orthophoto : © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab



## 9 UMWELTBERICHT

### 9.1 Einleitung

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

#### 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Durch die gegenständliche Gewerbeentwicklung soll im Ortsteil Frickenhausen ein Standort insbesondere für örtliche Handwerksbetriebe geschaffen werden.

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

Der geplante Gewerbestandort nordwestlich von Frickenhausen hat einen Flächenbedarf von ca. 38.400 m<sup>2</sup> (vgl. Kapitel 1, 3 u. 7).

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

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie als Datenquellen wurden die allgemeinen Gesetze (z. B. aktueller Stand des BauGB, BayNatSchG, BNatSchG, EU-FFH- und Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt sowie die amtliche Biotopkartierung, die Artenschutzkartierung (ASK), die Übersichtsbodenkarte, die Bodenschätzung und der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauben ausgewertet.

Bezüglich der Beschreibung der Ziele der übergeordneten Planungen und deren Berücksichtigung durch die gegenständliche Bauleitplanung wird auf Kap. 6 „Übergeordnete Planungsvorgaben - Planungsrechtliche Voraussetzungen“ dieser Begründung verwiesen.

### 9.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend ist die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im Frühjahr 2023) dargestellt. Die Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgte unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.

#### 9.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

##### Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß der digitalen Geologischen Karte M 1:25.000 überwiegend im Bereich holozäner Flussablagerungen. Gesteinsbeschreibung: Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel. Ein kleiner Teil der Fläche wird als Anmoor aus dem Holozän bezeichnet. Gesteinsbeschreibung: z. T. Torf, degradiert.

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000 um fast ausschließlich kalkhaltiger Auengley aus Auensediment mit weitem Bodenartenspektrum. Im Bereich des Anmoors wird fast ausschließlich Anmoorgley, Niedermoorgley und Nassgley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig, angegeben.

Die Bodenschätzung gibt als Bodenart Moor auf lehmigem Sand (Mo/IS) an. Es handelt sich um Wechselland zwischen Grünland und Acker mit der Klassifizierung Mo/IS – b2 47/47 (Klimastufe b, Wasserstufe 2; Boden- / Grünlandgrundzahl 47, Acker- / Grünlandzahl 47). (Bayernatlas Onlineabfrage Juli 2023)

Die Ertragsfähigkeit liegt unter der durchschnittlichen Ackerzahl von 55 und der durchschnittlichen Grünlandzahl von 50 des Landkreises Unterallgäu (gem. Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV)).

Gemäß dem Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren" (LfU) wurde der im Planungsgebiet vorkommende natürlich entstandene Boden hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen bewertet. Es wurde überwiegend das Verfahren auf Grundlage der Bodenschätzung angewandt.

Bodenfunktionen:

Funktionserfüllung:

Standortpotential für die Arten- und Biotopschutzfunktion:	mittel
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen:	hoch
Rückhaltevermögen für Schwermetalle:	mittel
Natürliche Ertragsfähigkeit:	mittel
Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte:	gering
Schutzwürdigkeit des Standortes (insgesamt)	mittel

Infolge der bisherigen Nutzungen besteht eine Vorbelastung der Böden durch Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln sowie Bodenverdichtung durch die Bewirtschaftung mit großen Maschinen und Geräten.

Eine Baugrunduntersuchung liegt aktuell nicht vor. Es wird den Bauherren empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitung durch ein Fachbüro eine Baugrunderkundung hinsichtlich der Trag- und Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchführen zu lassen.

Umweltauswirkungen

**Baubedingt** werden landwirtschaftlich genutzte Flächen neu für die gewerbliche Bebauung in Anspruch genommen.

Grundsätzlich müssen Bauarbeiten, unter Zuhilfenahme der gültigen Regelwerke und Normen (z.B. DIN 19731), bodenschonend ausgeführt werden. Bei Abtrag / Aushub ist darauf zu achten, dass Bodenmaterial nach Ober- und Unterbodenmaterial getrennt gelagert oder vor Ort direkt wiedereingebaut werden. Weiterhin sind Maßnahmen zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit zu treffen (Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB). Erhöhte Anforderungen bestehen bei der Verwertung der anmoorigen Deckschichten (Stichwort CO<sup>2</sup> Ausstoß).

Bei nicht versiegelten Flächen müssen Bodenschichten wieder so aufgebaut werden, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Weiterhin ist im Rahmen der späteren Baumaßnahmen grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit Gefahrenstoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund / Boden stattfindet. Aufgrund der besonderen Auenböden sind **Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit** zu erwarten.

**Anlagebedingt** kommt es zu einer Neu-Inanspruchnahme, Überformung und Teilversiegelung der Böden in der o. g. Größenordnung.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist ein hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad zulässig. Als Folge sind eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z. B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) zu erwarten. Um die Beeinträchtigungen so gering als möglich zu halten, wird festgesetzt, dass Versiegelungen durch Verkehrs- und Erschließungsflächen auf das funktional erforderliche Maß zu beschränken sind. Weiterhin sind für PKW-Stellflächen, Lager- und sonstige Flächen mit geringer Belastungsintensität wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. In Bereichen mit hoher Belastungsintensität und damit hoher potenzieller Verschmutzungsgefährdung des Bodens / Untergrundes ist die Niederschlags- bzw. Oberflächenwasserbeseitigung entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften (z. B. Sammeln des Oberflächenwassers, Abscheiden von Gefahrenstoffen) vorzunehmen.

Die konkreten Flächennutzungen sind in Kap. 12 „Flächenstatistik“ aufgeführt. Anlagebedingt sind **Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit** zu erwarten.

**Betriebsbedingt** bzw. infolge der zukünftigen Nutzungen (u. a. Betriebsgebäude, Lager- und Hofraumflächen, Stellplätze, Betriebsabläufe, Stoffflüsse allgemein (wie z. B. Streusalzeinsatz)) ist - den ordnungsgemäßen Umgang mit Gefahrenstoffen vorausgesetzt - von **mittleren Umweltauswirkungen** auszugehen.

**Zusammenfassend** ergeben sich im Hinblick auf die Flächendimension, die hohe Ertragsfähigkeit und hohe Schutzwürdigkeit der Böden in Verbindung mit einem zulässigen hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrad **Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden und Fläche**.

## 9.2.2 Schutzgut Wasser

### Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer: Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein natürliches Oberflächengewässer. Westlich entlang des Geltungsbereiches verläuft der Gießbrunnenbach.

Am westlichen Geltungsbereich ragt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Günz in das Planungsgebiet hinein. Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. (BayernAtlas, Online-Abfrage Juli 2023)

Grundwasser: Anhand des benachbarten Baggersees lässt sich der Grundwasserstand erschließen. Das heißt mit Grundwasser ist in einer Tiefe von ca. zwischen 1 und 3 Metern zu rechnen.

In der Gesamtbetrachtung ist somit von einer höheren Empfindlichkeit des Geltungsbereiches bezüglich Grundwasser- verschmutzung auszugehen.

Mit wild abfließendem Hangwasser ist aufgrund der Topographie an diesem Standort nicht zu rechnen.

Versickerungsfähigkeit: Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist zu vermuten, dass vom Grundsatz her eine gute Versickerungsfähigkeit vorliegt, allerdings auch eine bereits relativ hohe Sättigung.

Eine Baugrunduntersuchung liegt aktuell nicht vor. Es wird den Bauherren empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitung durch ein Fachbüro eine Baugrunderkundung hinsichtlich der Trag- und Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchführen zu lassen.

Vorbelastungen bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutz- mitteln.

### Umweltauswirkungen

**Baubedingt** besteht v. a. in den Bereichen mit Bodenaufschlüssen bzw. Bereichen mit tiefergehenden, flächenhaften Abtragungen von Bodenmaterial, wie z. B. in Verbindung mit Baugruben (Unterkellerungen, Bauwerksfundamente) so- wie bei Verkehrs- und Erschließungsflächen durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters. Aufgrund des anzunehmenden geringen Grundwasserflurstandes wird der Grundwasserspiegel vermutlich bei Unterkellerungen angeschnitten. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist dennoch grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grund- wassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet. Es sind **Umweltauswirkungen ge- ringer (bis potenziell hoher) Erheblichkeit** zu erwarten.

**Anlagebedingt** wird durch das geplante Vorhaben der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rück- haltevolumen des belebten Bodens nachhaltig reduziert. In der Folge besteht vor allem auch aufgrund des zulässigen hohen Versiegelungsgrad die Gefahr, dass die flächenhafte Grundwasserneubildungsrate insgesamt verringert wird. Um diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verrin- gerung getroffen. Hierzu zählen insbesondere die Reduzierung der Versiegelung auf das funktional erforderliche Maß, die Verwendung sickerfähiger Beläge für PKW-Stellflächen, Lager- und sonstige Flächen mit geringer Belastungsinten- sität sowie die vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers mittels geeigneter Anlagen ent- sprechend der geltenden Rechtsvorschriften und technischen Richtlinien. In Bereichen mit hoher Belastungsintensität und damit hoher potenzieller Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers ist die Niederschlags- bzw. Oberflächen- wasserbeseitigung entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften (z. B. Sammeln des Oberflächenwassers, Abschei- den von Gefahrenstoffen) vorzunehmen.

Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit** zu erwarten.

**Betriebsbedingt** bzw. infolge der zukünftigen Nutzungen (u. a. Betriebsgebäude, Lager- und Hofraumflächen, Stell- plätze, Betriebsabläufe, Stoffflüsse allgemein (wie z. B. Streusalzeinsatz)) sind - u. a. den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen vorausgesetzt - **Umweltauswirkungen geringer (bis potenziell hoher) Erheblichkeit** gegenüber dem Schutzgut Grundwasser zu erwarten

**Zusammenfassend** ist unter Berücksichtigung der mittleren Empfindlichkeit des Geltungsbereiches gegenüber Grund- wasserverschmutzung, des zulässigen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrades sowie der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers) von **Umweltauswirkun- gen mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Wasser** auszugehen.

### 9.2.3 Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel

#### Bestand und Bewertung

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei den Acker / Grünlandfläche um Kaltluft-Entstehungsflächen. Aufgrund der Lage des Planungsgebietes ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche lokalklimatisch nicht von besonderer Bedeutung für den Siedlungsbestand.

Lufthygienisch-kleinklimatische Vorbelastungen bestehen durch die landwirtschaftliche Flächennutzung (Ausbringung organischer Düngemittel).

#### Umweltauswirkungen

**Baubedingt** sind geringfügige temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.) zu erwarten. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Anlagebedingt** büßt das Planungsgebiet seinen Status als Kaltluft-Entstehungsgebiet weitgehend ein und es kommt zu einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Baugebietseingrünung wirken sich mittelfristig durch Frischluftproduktion und Staubfilterung positiv auf das Lokalklima und die Lufthygiene aus. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten

**Betriebsbedingt** werden die Anzahl an Fahrzeugbewegungen sowie die Emissionen bezüglich Gebäudeheizung (Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes) geringfügig steigen. Evtl. fallen zusätzliche Emissionen durch Produktionsprozesse vor Ort an. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Zusammenfassend** sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene** zu erwarten.

#### **Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels:**

Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Niederschläge, Trockenheit zu rechnen.

Das Planungsgebiet überlagert sich teilweise mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Günz. Es besteht daher grundsätzlich die Gefahr von Überflutungen (trotz geplantem Volumenausgleich).

### 9.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

#### Bestand und Bewertung

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete), amtlich kartierte Biotope, Flächen bzw. Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG liegen nicht innerhalb des Planungsgebietes. (BayernAtlas, Online-Abfrage Juli 2023).

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu sind für das gegenständliche Planungsgebiet keine gesonderten Aussagen getroffen bzw. Ziele und/oder Maßnahmen formuliert.

Die potenziell natürliche Vegetation stellt der Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald dar (FIN-Web Onlineabfrage Juli 2023).

#### Artenschutz:

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ASK-Fundpunkte und/oder Fundflächen, welche Hinweise auf das Vorkommen geschützter bzw. schützenswerter, seltener Arten geben. Im Bereich der angrenzenden Baggerseen sind insbesondere Vorkommen von versch. Vögeln dokumentiert.

Im Rahmen einer Übersichtsbegehung im Frühjahr 2023 wurde eine Nutzungs- und Strukturkartierung durchgeführt und potenzielle Habitatstrukturen innerhalb des Planungsgebietes aufgenommen. Ein Vorkommen streng geschützter Tierarten (und v. a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie seltene Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie Anhang I) wurde zum damaligen Zeitpunkt nicht festgestellt.

Die Grünlandfläche innerhalb des Planungsgebietes stellt für Offenlandarten ein Teilnahrungshabitat im größeren räumlichen Zusammenhang dar, z. B. für Greifvögel wie den Mäusebussard.

Die Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch bodenbrütende Vogelarten ist aufgrund der dominanten Gehölzkulisse in Form von Ufergehölzen an den Baggerseen bzw. dem Gießbrunnenbach eingeschränkt.

### Umweltauswirkungen

**Baubedingt** kommt es zu einem Verlust einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche. Baulärm, Erschütterungen, Staubbildung und Lichtimmissionen, sog. baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, können zu Störungen der näheren Umgebung führen.

Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Anlagebedingt** erfolgt durch die gewerbliche Bebauung eine weitere Reduzierung landwirtschaftlich genutzter Offenlandlebensräume. Der Standort weist jedoch bereits aufgrund der Kulissenwirkung der Bäume eine Einschränkung diesbezüglich auf. In der Umgebung sind darüber hinaus Offenlandflächen mit weitaus größerer Flächenausdehnung vorhanden. Es ist daher davon auszugehen, dass das Vorhaben für den Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht relevant ist.

Es entstehen keine Zerschneidungseffekte und/oder Barrierewirkungen, so dass keine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten ist. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems kann hinreichend ausgeschlossen werden. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Betriebsbedingt** werden Störungen wie Lärm und Beleuchtung weiter in Richtung der freien Landschaft verlagert. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere zur Eingrünung des Gewerbegebietes, werden neue Lebensräume vor allem für siedlungstypische Tierarten im Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

**Zusammenfassend** sind im Hinblick auf die Bestandssituation und aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt** zu erwarten.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten Arten (Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) werden unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung bei Realisierung der Bebauung voraussichtlich nicht erfüllt.

## 9.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

### Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet selbst weist keine besondere Funktion für die direkte Erholungsnutzung auf. Die Baggerseen und ihre Umgebung dienen grundsätzlich schon der Erholungsnutzung insbesondere für Spaziergänger und zum Baden.

### Umweltauswirkungen

**Baubedingt** kommt es zu einer zeitlich begrenzten optischen und akustischen Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz etc. Es sind daher **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Anlagebedingt** kommt es zu einer weiteren baulichen Überprägung der freien Landschaft.

Durch die Festsetzungen zur Eingrünung des Gewerbegebietes kann einer optischen Beeinträchtigung der Erholungslandschaft entgegnet werden. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Betriebsbedingt** sind **geringe Umweltauswirkungen** durch zusätzliche Geräuschemissionen zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch (Erholung)**.

## 9.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

### Bestand und Bewertung

Aktuell bestehen keine Vorbelastungen insbesondere in Bezug auf Lärm für den Standort selbst sowie für die zu schützende Wohnnutzungen / Immissionsorte in der Umgebung.

### Umweltauswirkungen

**Baubedingt** kommt es zunächst zu einer zeitlich begrenzten Beeinträchtigung durch Lärm, Erschütterungen, Staub und Abgase infolge von Maschineneinsatz und Baustellenverkehr etc. Aufgrund der räumlichen Entfernung der störungsempfindlichen Immissionsorte sind lediglich **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Anlagebedingt** sind durch die geplante Bebauung **keine Umweltauswirkungen** (Geräuschemissionen) zu erwarten.

**Betriebsbedingt** wird es insbesondere zusätzliche Geräuschemissionen durch die Produktion und sonstige Betriebsabläufe kommen. Um erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen auszuschließen, werden Emissionskontingente innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Mit diesen Emissionskontingenten  $L_{EK}$  kann sichergestellt werden, dass an allen umliegenden Immissionsorten die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eingehalten werden können. Schallschutzmaßnahmen sind somit nicht umzusetzen (Vgl. Kapitel 10.8)

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

Zusammenfassend ergeben sich **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)**.

#### Landwirtschaft

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen - auch zu unüblichen Zeiten, wie sonn- und feiertags, früh morgens oder spätabends - ausgehen. Diese sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Typische landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z. B.

- Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen oder Maschinengeräusche,
- Landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, Viehtrieb und Tierlaute, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.

### 9.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

#### Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich in der ebenen Tallage und wird landwirtschaftlich aktuell überwiegend ackerbaulich genutzt. Nördlich wie auch westlich besteht bereits eine Kulisse aus Ufergehölzen der Baggerseen bzw. dem Gießbrunnenbach.

#### Umweltauswirkungen

**Baubedingt** kommt es zu temporären Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes durch Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Anlagebedingt** erfolgt eine zusätzliche bauliche Überprägung der Landschaft mit für Gewerbegebiete typischen, vergleichsweise großflächigen und hohen Gebäudekörpern. Für die Öffentlichkeit einsehbar ist das Planungsgebiet hauptsächlich aus Richtung Osten von der Hangleite insbesondere auch von Oben und aus Richtung Süden.

Die geplanten und verbindlich festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Baugebietseingrünung sowie die Begrenzungen zum Maß der Bebauung, Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (auch Dachbegrünungen) und Geländemodellierung tragen zur Verringerung einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bei. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Betriebsbedingt** sind durch Betriebsabläufe **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Zusammenfassend** sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** zu erwarten.

### 9.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

#### Bestand und Bewertung

**Bau- und Bodendenkmäler** sind gemäß den im BayernAtlas zur Verfügung gestellten Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Denkmalatlas) innerhalb des Planungsgebietes und im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden (Onlineabfrage August 2023).

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen.

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich keine Sachgüter.

#### Umweltauswirkungen

Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand **keine Betroffenheit des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter**.

### 9.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Der Eingriff in das Schutzgut Boden bewirkt nicht nur eine Reduzierung von landwirtschaftlichen Flächen i.V.m. dem Verlust der natürlichen Ertragsfähigkeit, sondern es erfolgt auch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wie Speicher-, Puffer- und Filtervermögen. Als Folge von Bodenabtrag ergibt sich eine erhöhte Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch möglichen Eintrag von Schadstoffen (insbesondere bei einem geringen Grundwasserflurabstand). Durch die geplante Bebauung sowie die Betriebsabläufe sind grundsätzlich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild, Mensch (Erholung und Wohnen - Immissionsschutz) zu erwarten. Die zugeordnete Vermeidungsmaßnahme „Baugebietseingrünung“ dagegen bewirkt die Schaffung neuer Gehölzlebensräume (Schutzgut Tiere und Pflanzen), welche sich als Frischluft-Produktionsflächen und Staubfilter auch positiv auf das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene sowie das Orts- und Landschaftsbild und die Erholungslandschaft auswirken.

Durch die Bebauung entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die unter den Kap. 8.2.1 bis 8.2.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehen.

### 9.3 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

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

Betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass insbesondere Wertstoffe aus Gewerbe (z. B. Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe) und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle (bzw. gewerbliche Siedlungsabfälle) erzeugt werden. Die Erzeugung von gewerblichen Produktionsabfällen kann nicht ausgeschlossen werden.

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

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

Es liegen keine Informationen vor, dass sich Störfallbetriebe im Umfeld des Bebauungsplanes befinden. Weiterhin kann ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) durch die geplante Nutzung (insb. Baugewerbe, Handwerk) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 9.2.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in den Kap. 9.2.1 - 9.2.7 beschrieben.

### 9.5 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete

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

### 9.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

### 9.7 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche des Planungsgebietes würde bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt. Die in den Kap. 8.2.1 bis 8.2.8 beschriebenen Beeinträchtigungen der

Schutzgüter durch die geplante Bebauung würden unterbleiben. Langfristig könnte die Fläche auch für den Kiesabbau herangezogen werden. In diesem Fall würde das Schutzgut Boden jedoch ebenfalls stark beeinträchtigt.

Demgegenüber könnte das Ziel der Gemeinde, durch Ausweisung von gewerblichem Bauland ortsansässige (handwerks-) Betriebe und die Ansiedlung neuer Betriebe zu fördern und damit den Ort Frickenhausen zu stärken, nicht erreicht werden.

### 9.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

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

#### Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima

- Beschränkung der Verkehrs- und Erschließungsflächen auf das funktional erforderliche Maß;
- Befestigung von Lagerflächen mit geringer Belastungsintensität und Pkw-Stellplätzen mit sickerfähigen Belägen;
- Vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglichst über belebte Oberbodenzone;
- Begrünung von Flachdächern

#### Schutzgüter Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Erholung

- Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung;
- Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen;
- Baugebietseingrünung durch die Pflanzung einer artenreichen Hecke und durch die Pflanzung von gebietsheimischen Laubbäumen mit Festlegung der Mindestanforderungen;
- Einschränkungen der Dimension von Werbeanlagen;
- Festsetzung zur Minimierung der Beleuchtung; Verbot von selbstleuchtender und beweglicher Lichtwerbung;
- Hinweise zur Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung;
- Begrünung von Flachdächern

#### Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)

- Festsetzung maximal zulässiger Emissionswerte

### 9.9 Maßnahmen zum Ausgleich (nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch)

Aufgrund der bestehenden gesetzlichen Vorgaben (§18 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 und 3 BauGB) ist für das Vorhaben bzw. die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe ein naturschutzrechtlicher Ausgleich bzw. Ausgleich nach dem BauGB zu erbringen.

Gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, welcher mit dem Schreiben vom 15.12.2021 eingeführt wurde, "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", werden folgende Bewertungen der Bestandssituation und die Einstufung der Schutzgüter nach der Anlage 1: Liste 1a, 1b (und 1c), sowie der Biotopwertliste der BayKompV vorgenommen:

#### Grünland – G11 (3 WP)

<u>Boden:</u>	Kriterien siehe Liste 1b:-	Gebiet mit <b>hoher</b> Bedeutung seltener Boden (zum Teil Moorboden)
<u>Wasser:</u>	Kriterien siehe Liste 1b: -	Gebiet mit <b>hoher</b> Bedeutung Gebiet mit niedrigerem, intaktem Grundwasserflurabstand
<u>Klima / Luft:</u>	Kriterien siehe Liste 1a: -	Gebiet mit <b>geringer</b> Bedeutung Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
<u>Landschaftsbild:</u>	Kriterien siehe Liste 1a: -	Gebiet mit <b>mittlere</b> Bedeutung Agrarlandschaft mit angrenzenden Gehölzstrukturen
<u>Arten und Lebensräume:</u>	Kriterien siehe Liste 1a:-	Gebiet mit <b>geringer</b> Bedeutung Intensivgrünland



**Acker – A11 (2 WP)**

<u>Boden:</u>	Kriterien siehe Liste 1b:-	Gebiet mit <b>hoher</b> Bedeutung seltener Boden (zum Teil Moorboden)
<u>Wasser:</u>	Kriterien siehe Liste 1b: -	Gebiet mit <b>hoher</b> Bedeutung Gebiet mit niedrigem, intaktem Grundwasserflurabstand
<u>Klima / Luft:</u>	Kriterien siehe Liste 1a: -	Gebiet mit <b>geringer</b> Bedeutung Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
<u>Landschaftsbild:</u>	Kriterien siehe Liste 1a: -	Gebiet mit <b>mittlere</b> Bedeutung Agrarlandschaft mit angrenzenden Gehölzstrukturen
<u>Arten und Lebensräume:</u>	Kriterien siehe Liste 1a:-	Gebiet mit <b>geringer</b> Bedeutung intensiv bewirtschafteter Acker

Insgesamt handelt es sich beim Grünland sowie beim Acker um eine Flächen **mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, mit der Einteilung in G11 bzw. A11 und 3 bzw. 2 Wertpunkten nach Biotopwertliste.**

Die zulässige bzw. zur Einhaltung empfohlenen **Grundflächenzahl** beträgt **im Gewerbegebiet 0,8**; hiermit liegt ein hoher Versiegelungsgrad vor. Gleichzeitig wurden **Vermeidungsmaßnahmen** getroffen, was eine **Reduktion von 5 %** ermöglicht (Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers nach Möglichkeit über die belebte Bodenschicht, Verwendung sickerfähiger Beläge auf gering belasteten Flächen, Gebietseingrünung mit gebietsheimischem Pflanzenmaterial, Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung).

Die geplante Eingrünung (Ortsrandeingrünung) sowie das Regenüberlaufbecken in Erdbauweise werden als nicht ausgleichsrelevant eingestuft.

Daraus ergibt sich folgende Eingriffsermittlung:

Bestandsfläche Nr.	Berechnung Ausgleichsbedarf in Wertpunkten						
	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Fläche (m²)	GRZ	Vermeidungsmaßnahmen 5%	Kompensationsumfang in WP
Grünland	G11	Intensivgrünland genutzt	3	5.808	0,8	0,95	<b>13.242</b>
Acker	A11	Intensivgrünland genutzt	2	18.029	0,8	0,95	<b>27.404</b>
						<b>Summe:</b>	<b>40.646</b>

Tabelle 1 Eingriffsermittlung durch Wertpunkte

Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

$$\text{Bewertung in WP} \times \text{Fläche(m}^2\text{)} \times \text{GRZ} \times \text{Vermeidungsmaßnahmen} = \text{Kompensationsumfang in WP}$$

Für das gegenständliche Verfahren ergibt sich ein **naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf** von insgesamt **40.646 Wertpunkten** nach BayKompV. Die Flächen sind in der Themenkarte „Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung“ (Anlage 1 der Begründung) dargestellt.

Ein besonderes Augenmerk für den Ausgleich ist auf das Schutzgut Boden, aufgrund dessen besonderen Wertigkeit (u.a. Moorboden) zu richten.

Der Ausgleichsbedarf wird auf den Grundstücken mit den Flurstücksnummern \_\_\_\_ (\_\_\_\_ WP), (jeweils Gmkg. \_\_\_\_\_) erbracht. Das naturschutzfachliche Konzept zu den Flächen \_\_\_\_\_. (Wo der zu erbringende Ausgleichsbedarf erbracht wird, wird zu einem späteren Zeitpunkt des Verfahrens festgelegt.)

## 9.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten insbesondere andere Standortalternativen wurden intensiv im Kapitel 7 bzw. in der parallel stattfindenden Flächennutzungsplanänderung erörtert. Dabei konnte festgestellt werden, dass keine innerörtlichen Potentiale vorhanden sind, ein neuer Standort aufgrund der Hanglage in Verbindung mit der verkehrlichen Anbindung, nur westlich der Kreisstraße in Frage kommt. Der gewählte Planungsbereich weist hierbei die bestmögliche landschaftliche Einbindung auf und bringt die wenigsten Konflikte in Bezug auf den Immissionsschutz für bestehende Wohnnutzungen. Alternativen im Ortsteil Lauben stehen ebenfalls nicht zur Verfügung.

## 9.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2017 angepasst. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. zur Festlegung des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, welcher mit dem Schreiben vom 15.12.2021 eingeführt wurde, herangezogen.

Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellten neben eigenen Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen auch der Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Lauben dar. Darüber hinaus wurden Daten aus den Online-Diensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, wie z. B. UmweltAtlas Bayern oder FisNatur, sowie der BayernAtlas-plus des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verwendet. Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele. Weiterhin wird auf die Inhalte des Kap. 15 (Quellenverzeichnis) verwiesen.

Die in dem vorliegenden Umweltbericht gezogenen Schlüsse wurden - unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Informationen und Grundlagen über das Planungsgebiet - aus dem allgemein bekannten Wissen über die Schutzgüter und deren Reaktionen bei Eingriffen abgeleitet und auf das Planungsgebiet übertragen.

## 9.12 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Aufgabe der Überwachung, ob und inwieweit erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4c BauGB), kommt der Gemeinde Lauben zu. Die Gemeinde wird dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB durch die (Fach-)Behörden unterstützt. Diese haben die Gemeinde nach Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans vorliegen.

Das Monitoring dient damit der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen durch die Planung und der daraus bedarfsweise, resultierenden Festlegung von geeigneten Gegenmaßnahmen.

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

Nach einem Zeitraum von 2 Jahren - bezogen auf die Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung - sollte zudem festgestellt werden, ob die Baugebietseingrünung auf Privatgrund entsprechend umgesetzt wurde. Im negativen Fall sind diese Maßnahmen mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern. Zudem sollten in geeigneten zeitlichen Abständen die Entwicklungsziele der Ausgleichsflächen kontrolliert werden.

Die Überwachungsmaßnahmen sind jeweils von der Gemeinde in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, zu dokumentieren und die Dokumentation der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Notwendigkeit, die Art und der Umfang ggf. erforderlicher Korrekturmaßnahmen sind ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde fachlich abzustimmen.

### 9.13 Zusammenfassung

Durch den gegenständlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Frickenhausen - Nordwest“ soll ein neuer Gewerbestandort insbesondere für Handwerksbetriebe geschaffen werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 38.400 m<sup>2</sup>.

Im wirksamen Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Lauben ist der Geltungsbereich noch nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

Die Fläche wird aktuell größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Planung bzw. infolge der Realisierung der Bebauung sind gegenüber dem Schutzgut Boden und Fläche, Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit zu erwarten. Einerseits entstehen starke Verluste der Bodenfunktionen durch die Versiegelung von Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit und insgesamt mittlerer Schutzwürdigkeit. Darüber hinaus werden auch anmoorige Deckschichten durch die Überbauung stark beeinträchtigt.

Das Schutzgut Wasser ist mit einem geringen Grundwasserflurabstand und der Möglichkeit zur Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers mit mittlerer Erheblichkeit betroffen.

Für die Schutzgüter Mensch (Immissionsschutz-Wohnen) sowie Lokalklima und Lufthygiene sind geringe Erheblichkeiten, für die Schutzgüter Mensch (Erholung) sowie Orts- und Landschaftsbild geringe bis mittlere Erheblichkeiten zu erwarten.

Auch bei dem Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind geringe bis mittlere Erheblichkeiten zu erwarten. Zu nennen sind hierbei die Überbauung von Offenlandlebensräumen bzw. (Teil-) Nahrungshabitaten und die weitere technische Überprägung der Landschaft.

Durch eine qualitätsvolle Eingrünung des Gewerbegebietes können die Beeinträchtigungen der (Erholungs-) Landschaft minimiert werden. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist voraussichtlich nicht betroffen.

Die Flächeninanspruchnahme kann durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wie u. a. Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung, zur Oberflächen- und Niederschlagswasserversickerung und zur Baugebieteingrünung sowie durch einen zu erbringenden Ausgleich nach Baugesetzbuch und Naturschutzrecht ausgeglichen werden.

Dieser Ausgleich wird \_\_\_\_\_ erbracht. Das jeweilige naturschutzfachliche Ziel- und Maßnahmenkonzept ist \_\_\_\_\_.

Im Rahmen des Monitorings ist neben einer Kontrolle der Maßnahmen zur Baugebieteingrünung auf Privatgrund nach 2 Jahren, spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können und entsprechende nachteilige Umweltauswirkungen durch den Verursacher abzustellen sind. Zudem sollte in geeigneten zeitlichen Abständen das Entwicklungsziel der Ausgleichsflächen kontrolliert werden.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Beurteilung der Umweltauswirkungen noch einmal übersichtlich zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit insgesamt
<b>Boden und Fläche</b>	hohe Erheblichkeit	Mittlere bis hohe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	<b>mittel bis hoch</b>
<b>Wasser</b>	geringe bis potenziell hohe Erheblichkeit	Mittlere bis hohe Erheblichkeit	geringe bis potenziell hohe Erheblichkeit	<b>mittel</b>
<b>Lokalklima / Lufthygiene</b>	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	<b>gering bis mittel</b>
<b>Mensch (Erholung)</b>	mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering bis mittel</b>
<b>Mensch (Immissionsschutz)</b>	geringe Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering bis mittel</b>
<b>Kulturgüter</b>	voraussichtlich ohne Erheblichkeit	voraussichtlich ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	<b>voraussichtlich ohne Erheblichkeit</b>
<b>Sachgüter</b>	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	<b>ohne Erheblichkeit</b>

## 10 PLANUNGSKONZEPT

### 10.1 Städtebaulich-ortsplanerisches und grünordnerisches Konzept

Mit der gegenständlichen Planung entsteht ein neuer Gewerbestandort, der sich zum einen durch teilweise bereits bestehende Gehölzbestände so gut wie möglich in die Landschaft einfügt und gleichzeitig möglichst wenig den vorhandenen, überwiegend wohngeprägten Siedlungsbereich von Frickenhausen beeinträchtigt. Dem aus immissionsschützerischer Sicht notwendigen Trennungsgrundsatz kann durch eine baulich-räumliche Anbindung über sekundären Nutzungen (Parkplatz und Regenrückhalte- bzw. -überlaufbecken) Rechnung getragen werden. Die räumliche Aufteilung der gewerblichen Bauflächen west- und ostseitig der Erschließungsachse sollte in beide Himmelsrichtungen eine ausreichende Grundstückstiefe von bis zum 75 Metern gewährleisten und der Gemeinde Lauben für die Zuschnitte der später zu parzellierenden und zu verkaufenden Gewerbegrundstücke eine möglichst hohe Flexibilität bieten.

Insbesondere Richtung Osten und Süden sollen die neue Gewerbefläche wirkungsvoll eingegrünt werden. Um dem im Überschwemmungsfall durch das Vorhaben entstehenden Retentionsraumverlust zu begegnen, wurde am westlichen Rand ein durchgängig rund 20 Meter breiter Streifen mit muldenartiger Geländeeintiefung vorgesehen, der gleichzeitig auf die zur Gebietseingrünung Richtung Westen gedachten Gehölze aufnimmt und sich vom südwestlichen Eck des Geltungsbereiches als hier schmaler ausgebildete Geländemulde oder breite Grabenzone Richtung Osten bis zur etwa mittig liegenden Erschließungsachse erstreckt.

### 10.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Norden oder Süden kommend über die MN 32 auf die in ihrem Einmündungsbereich umzubauende Straße „Am Gießbrunnen“, die zukünftig senkrecht auf die Kreisstraße auftreffen soll. Von der bestehenden Erschließungsstraße zum Gruppenklärwerk des Abwasserzweckverbandes Oberes Günztal soll geradlinig in Richtung Süden ein neuer Abzweig als Stichstraße mit normgerechter Wendemöglichkeit für Lkw's, Müll- sowie Einsatz- und Rettungsfahrzeuge zur inneren verkehrlichen Erschließung des Gewerbegebietes gebaut werden. Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit einer Weiterführung und Ergänzung der Erschließungsachse in Richtung Süden über den Wendebereich hinaus; diese Option ist vorsorglich und ganz langfristig denkend zwar vorgesehen, soll aber nach aktueller Absicht des Gemeinderates nicht ausgebaut werden. Für den nicht motorisierten Verkehr ist eine zusätzliche direkte Wegeverbindung vom bestehenden nördlichen Ortsrand Frickenhausens in das neue Gebiet geplant. Derzeit besteht für die potenzielle Erweiterung der Gewerbefläche in Richtung Süden kein Flächenzugriff.

## 11 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 11.1 Bauliche Nutzung, Höhenfestsetzungen und Bauweise

Innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Da es immer wieder zu Konflikten mit einmal errichteten Betriebsleiterwohnungen kommt, welche dann aufgrund des fehlenden Bedarfs unzulässigerweise doch anders genutzt werden als beabsichtigt, sind diese im gesamten Gebiet nicht zulässig. Da in der Gemeinde Lauben und insbesondere im Ortsteil Frickenhausen überhaupt keine Flächen für Gewerbe- oder -umsiedlungen vorhanden sind, sollen diese möglichst effizient und vorrangig für den akuten Bedarf insbesondere für schon in der Gemeinde ansässige Handwerksbetriebe zur Verfügung stehen. Daher sind Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind auch keine Einzelhandelsbetriebe oder Verkaufsflächen untergeordneten Umfanges im gesamten Gebiet zulässig. Dies dient dazu, dass die Gewerbeflächen dem zuvor erläuterten Bedarf entsprechend tatsächlich schwerpunktmäßig der Produktion bzw. dem örtlichen Handwerk zur Verfügung stehen und keine ungewollte und an dieser Stelle auch unerwünschte Ansammlung von Einzelhandelsunternehmen stattfindet. Aufgrund der Lage abseits von größeren Wohnsiedlungen ist aus städtebaulich-landschaftsplanerischer Sicht an der beplanten Stelle kein Einzelhandel erwünscht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Der Wert von 0,8 orientiert sich hierbei an der in der Baunutzungsverordnung vorgegebenem Wert. Die Fläche soll möglichst effizient nutzbar sein, um in Zukunft weniger neue Flächen ausweisen zu müssen.

Die im Hinblick auf den bestehenden Interessentenkreis bedarfsgerecht festgesetzten Wand- und Gesamthöhen sind im Süden und Westen niedriger gehalten als im nordöstlichen Teil, um an dieser landschaftlich sensiblen Stelle des östlichen Günztalrandes einen guten Übergang in die freie Landschaft zu erhalten und durch die festgesetzte Gebiets- eingrünung auf öffentlichen Grundstücken gut optisch eingebunden und die neuen Baukörper auch bestmöglich zu „ver- stecken“. Darüber hinaus soll sowohl die Dachform als auch die zulässigen Höhen eine optimale Nutzung der Dachflä- chen zur Nutzung von Solarenergie ermöglichen. Technisch erforderliche Dachaufbauten dürfen die maximale Gesamt- höhe um 3 m überschreiten da sie für die gesamte Wirkung nicht so entscheidend beeinflussen.

Im Gebiet gilt die offene Bauweise die maximale Länge von Baukörpern darf jedoch anstatt 50 m maximal 70 m betragen weil damit eine gute Ausnutzung der bebaubaren Fläche erzielt werden kann ohne das Landschaftsbild erheblich negativ zu beeinflussen.

Grundsätzlich sollen sich die Gebäude möglichst gut in das Gelände einfügen, daher wurden entsprechende Maximal- werte für die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe im Bezug zur Straße festgelegt. Dies dient einer möglichst guten Einbin- dung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild. Um notwendige Geländeadjustierungen möglichst harmonisch ein- zubinden, sind an den Grundstücksgrenzen keine Stützmauern und Erdwälle zugelassen.

### **11.2 Festsetzungen Verkehrs- und Erschließungsflächen, Stellplätze**

Die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken, damit die natür- lichen Bodenfunktionen wie Puffer- und Filterfunktion sowie Wasserspeicherfunktion möglichst weitgehend erhalten werden können. Flächen mit geringer Belastungsintensität sind darüber hinaus nicht vollständig zu versiegeln.

### **11.3 Gestalterische Festsetzungen / Werbeanlagen / Objektschutzmaßnahmen**

Um die neue Bebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild möglichst gut einzubinden, werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Dies betrifft hier insbesondere die Dachgestaltung. Aufgrund der guten Einsehbarkeit des Gebietes von oben, sind hier Flachdächer zusätzlich zu der gesetzlich vorgegebenen Nutzung für Photovoltaik auch zu begrünen (Kombinierte Nutzung).

Einschränkungen darüber hinaus wurden insbesondere auch in Bezug auf Werbeanlagen getroffen. Neben der Größen- dimension soll hier v. a. die Wirkung durch Beleuchtung auf ein verträgliches Maß eingeschränkt werden. Hier ist eine unnötige Beleuchtung des Betriebsgeländes auch aus artenschützerischer und energetischer Sicht unerwünscht.

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes sind Keller wasserdicht auszuführen und gegen Auftrieb zu sichern. Darüber hinaus sind aufgrund der potentiellen Hochwassergefahr zusätzliche Objektschutzmaßnahmen zu treffen.

### **11.4 Festsetzungen zur Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen hier insbesondere einer wirksamen Eingrünung und damit der möglichst geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

### **11.5 Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen und baurechtlichen Ausgleich**

Auf die Herleitung der notwendigen Ausgleichflächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird auf Kapitel 9.9 inner- halb dieser Begründung (integrierten Umweltbericht) verwiesen. Dieser Stelle sind auch die entsprechend zugeordneten Ausgleichsflächen zu entnehmen.

### **11.6 Festsetzungen zu den Einfriedungen**

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen einerseits einer optisch verträglichen Gestaltung, ohne dabei die ver- sicherungstechnischen Notwendigkeiten zu beeinträchtigen. In landschaftlich freier, nicht in einen geschlossenen Sied- lungszusammenhang eingebundener Lage, ist die Einhaltung einer Mindest-Bodenfreiheit aus artenschützerischer Sicht mittlerweile Standard.

### **11.7 Festsetzungen zur Niederschlagswasserbehandlung / Überschwemmungsgebiet**

Um den Wasserkreislauf möglichst intakt zu halten ist das innerhalb des Gebietes anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Vorrangig ist eine Versickerung über den belebten Oberboden anzustreben. Um den Verlust an Re- tentionsraum innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes auszugleichen, ist im Bereich der Eingrünung ein entsprechender Volumenausgleich zu erbringen.

## 11.8 Festsetzungen zu Sichtdreiecke und Lichtraumprofil der Straßen

Zusätzlich zu den gesetzlichen Vorgaben werden hier klare Vorgaben zur Verkehrssicherheit in Bezug auf die Übersicht im Bereich von Einfahrten / Abzweigungen, etc. gegeben.

## 11.9 Schallschutz / Emissionskontingente

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Daher wurden auch Mindestanforderungen für schutzbedürftige Räume innerhalb des Gebietes getroffen.

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen zu verhindern, wurden maximale Emissionswerte und flächenbezogene Schallleistungspegel für das Bebauungsplangebiet festgesetzt. Damit wird geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen ausstrahlen dürfen.

Aufgrund der vorhandenen räumlichen Entfernung zur nächsten Wohnbebauung wurde (zum jetzigen Zeitpunkt der Planung) kein spezielles Gutachten in Auftrag gegeben. Für die räumliche Gliederung von Gewerbebeständen innerhalb des gesamten Gemeindegebietes erfordert die aktuelle Rechtsprechung ohnehin an dieser Stelle die Ausweisung eines nicht-kontingentierte bzw. emissionsbeschränkten Gewerbebestandes.

## 12 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG

### Wasserversorgung

Der Erweiterungsbereich wird an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt ebenfalls über die Gemeinde. Das Abwasser wird der ca. 400 m nordwestlich des Planungsgebietes befindlichen Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oberes Günztal zugeführt.

### Stromversorgung

Der Ort Frickenhausen ist an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) angeschlossen. Für das Gewerbegebiet bedarf es einer entsprechenden Erweiterung.

### Gasversorgung

Ein Anschluss des Gebietes an das Gasnetz besteht nicht. Eine Hauptversorgungsleitung verläuft ca. 700 m nordwestlich des Planungsgebietes.

### Niederschlagswasserbehandlung

Aufgrund der örtlichen geologischen Verhältnisse (gem. der Geologische Karte 1:25.000 Onlineabfrage August 2023) kann davon ausgegangen werden, dass das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann.

### Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu.

### 13 FLÄCHENSTATISTIK

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund 38.400 m<sup>2</sup> und unterteilt sich nach folgender Aufschlüsselung:

*Tabelle 2 Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen*

<b>Flächen</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
Gewerbeflächen	18.260	48
Verkehrsfläche	7.170	19
Öffentliche Grünfläche	10.020	26
Fläche für Versorgungsanlagen	2.900	7
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>38.350 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

### 14 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte sowie Luftbilder / digitale Orthophotos des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung verwendet.

## 15 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Digitale Orthophotos / Flurkarte; Stand: 2021
- Bayerisches Landesamt für Umwelt / Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
- Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2021
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung TK-Blatt 7927, Stand: 2020
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern, <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>, Online-Abfrage August 2023
- Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Online-Abfrage August 2023 zu verschiedenen Themenbereichen
- Bayer. Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand: 2023
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Lauben-Frickenhausen, Stand 2001
- Regionalverband Donau-Iller: Regionalplan: Entwurf zur Gesamtfortschreibung, Stand vom 06.12.2022
- Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünland-zahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 16. Oktober 2014



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

Lauben, den .....

(Siegel)

.....  
Reiner Rößle, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



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



Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdlA + Stadtplaner



Monika Zeiler  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur bdlA