



# Gemeinde Lauben

Landkreis Unterallgäu

## Bebauungsplan

### "Gewerbegebiet Frickenhausen - Nordwest"

### Begründung mit Umweltbericht

### *Vorentwurf*

Stand: 11.07.2024

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).....	14
9.2.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	14
9.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz .....	15
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.....	16
9.6	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	16
9.7	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	16
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 .....	22
11.5 Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen und baurechtlichen Ausgleich .....	22
11.6 Festsetzungen zu den Einfriedungen .....	22
11.7 Festsetzungen zur Niederschlagswasserbehandlung / Überschwemmungsgebiet .....	22
11.8 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 (rechts mit Überlagerung Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes) .....	7
Abb. 2 Digitales Orthophoto : © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab .....	8
Abb. 3 Beispielfotos für Fassadengestaltungen mit Holz oder rankenden Kletterpflanzen. ....	21

### Tabellenverzeichnis

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

### Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Themenkarte: „Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung“, Stand: 11.07.2024

## 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 11.07.2024 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 9 (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 31.700 m<sup>2</sup> auf und beinhaltet folgende Grundstücke (jeweils der Gemarkung Frickenhausen): 588 Teilfläche (TF), 589 TF, 590 TF, 591 TF.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche auf Fl.-Nr. 587 (Gemarkung Frickenhausen),
- Im Nordosten durch die Kreisstraße MN 32 auf der Fl.-Nr. 681 (Gemarkung Frickenhausen),
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 577, 592 (Flurweg) und 593 (Gemarkung Frickenhausen),
- im Westen durch die verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Teilflächen der Fl.-Nr. 588 und 589 (Gemarkung Frickenhausen).

## 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 dem Regionalplan der Region Donau-Iller (Stand 05.12.2023) 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 (rechts mit Überlagerung Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes)

Gemäß der Raumnutzungskarte liegt der Geltungsbereich lediglich am Rand des pinkfarbenen gekennzeichneten sehr großräumig gefassten Gebietes für Erholung (VBG).

## 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. Das bedeutet nur der westliche Ortsrand / Siedlungsbereich weist überhaupt eine geeignete Verkehrsanbindung auf. In Richtung Osten gibt es nur sehr untergeordnete, einfache Ortsverbindungen und aufgrund der teils extrem steilen 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.

Alternative Gewerbebestände sind auch im Ortsteil Lauben nicht vorhanden. Eine ausführlichere Standortanalyse / Abwägung der geprüften 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 nördlich des Gebietes liegende Baggerseen sowie der Gießbrunnenbach westlich des Planungsgebietes 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 April 2024) 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 rund 570 bis 580 m ü. NN und fällt damit nur sehr leicht in Richtung Nordwesten 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 zu 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 Gewerbebestandort nordwestlich von Frickenhausen hat einen Flächenbedarf von ca. 31.700 m<sup>2</sup> (vgl. Kapitel 1, 3 und 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 2024) 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 zum einen im Bereich holozäner Flussablagerungen. Gesteinsbeschreibung: Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel. Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches liegt im Bereich würmzeitlicher Schmelzwasserschotter. Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig.

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich zum einen gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000 um „fast ausschließlich kalkhaltiger Auengley aus Auensediment mit weitem Bodenartenspektrum“. Im Bereich der Schmelzwasserschotter wird „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“ angegeben.

Die Bodenschätzung gibt im nördlichen Bereich 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). Der westliche Rand des Gebietes liegt in einer Fläche für die in der Bodenschätzung Moor mit Lehm MoL-b2 48/48 (Klimastufe b, Wasserstufe 2, Grünlandgrundzahl und Grünlandzahl 48) angegeben wird. Beim größten Teil der Fläche im südöstlichen Bereich handelt es sich wiederum um

Wechselland für das die Bodenart Lehm L II b2 56/56 (Bodenstufe II, Klimastufe b, Wasserstufe 2, Boden- / Grünlandgrundzahl 56, Acker- / Grünlandzahl 56) angegeben wird. (Bayernatlas Onlineabfrage April 2024)

Die Ertragsfähigkeit liegt daher in einem Teil unter der durchschnittlichen Ackerzahl von 55 und der durchschnittlichen Grünlandzahl von 50 des Landkreises Unterallgäu und in einem Teil lediglich geringfügig über der durchschnittlichen Ackerzahl (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-hoch
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 Bewertung 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. In deutlichem Abstand westlich des Geltungsbereiches verläuft der Gießbrunnenbach.

Der westliche Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Günz beginnt ca. 100 m westlich des aktuell gegenständlichen Geltungsbereiches. Auch die Hochwassergefahrenflächen HQextrem für seltene Hochwasserereignisse überlagert sich nicht mit dem gegenständlichen Geltungsbereich. (BayernAtlas, Online-Abfrage April 2024)

Beim Hochwasserereignis im Juni 2024 war der Geltungsbereich nicht von Überflutungen betroffen.

Grundwasser: Anhand des nördlich gelegenen 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 Grundwasserverschmutzung auszugehen.

Mit wild abfließendem Hangwasser ist aufgrund der Topographie von der nordöstlich der Kreisstraße verlaufende Hangleite des Günztales 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 Pflanzenschutzmitteln.

### 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) sowie 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 grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet. Es sind **Umweltauswirkungen geringer (bis potenziell hoher) Erheblichkeit** zu erwarten.

**Anlagebedingt** wird durch das geplante Vorhaben der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen 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 Verringerung 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 Belastungsintensität sowie die vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers mittels geeigneter Anlagen entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften und technischen Richtlinien. In Bereichen mit hoher Belastungsintensität und damit hoher potenzieller Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers ist die Niederschlags- bzw. Oberflächenwasserbeseitigung entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften (z. B. Sammeln des Oberflächenwassers, Abscheiden von Gefahrenstoffen) vorzunehmen.

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

**Betriebsbedingt** bzw. infolge der zukünftigen Nutzungen (u. a. Betriebsgebäude, Lager- und Hofraumflächen, Stellplätze, 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 Grundwasserverschmutzung, des zulässigen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrades sowie der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers) von **Umweltauswirkungen 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 Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Baugebieteseingrünung wirken sich mittelfristig durch Kühlung, 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 befindet sich in der Nähe des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Günz jedoch außerhalb des diesem zu Grunde liegenden HQ extrem. Aufgrund der aktuell am ersten Juniwochenende gemachten Erfahrungen und der topographischen Lage am östlichen Rand des weiträumigen Günz-Talgrundes können jedoch auch im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes künftige Überflutungen nicht völlig ausgeschlossen werden und erfordern entsprechende planerische und bauliche Vorkehrungen.

### 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 April 2024).

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 April 2024).

### 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 Baggerseen weiter nördlich sind insbesondere Vorkommen von verschiedenen Vögeln dokumentiert.

Im Rahmen einer Übersichtsbegehung im Frühjahr 2024 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 durch die Störwirkung der Kreisstraße bereits beeinträchtigt. Gleichzeitig stehen jedoch auch Ersatzhabitats in großem Umfang zur Verfügung.

### Umweltauswirkungen

**Baubedingt** kommt es zu einem Verlust einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche.

Baulärm, Erschütterungen, Staubbildung und Lichtmissionen, sog. baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, können zu Störungen der näheren Umgebung führen. Wenn die Baufeldräumung für die tiefbauliche Erschließung außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter stattfindet, können Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG hinreichend ausgeschlossen werden.

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

**Anlagebedingt** erfolgt durch die gewerbliche Bebauung eine weitere Reduzierung landwirtschaftlich genutzter Offenlandlebensräume. 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 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. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer 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.

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

Zusammenfassend ergeben sich **Umweltauswirkungen geringer-mittlerer 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. Das Plangebiet ist von oben, das heißt von der östlich angrenzenden besiedelten Hangleite gut einsehbar.

#### 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 mittlerer bis hoher Erheblichkeit** zu erwarten.

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

**Zusammenfassend** sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen 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 April 2024).

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. 9.2.1 bis 9.2.8 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. 9.2.1 bis 9.2.8 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Bebauung würden unterbleiben.

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. Darüber hinaus würde es für die gewerblich beschäftigten Mitarbeiter aus Frickenhausen zu vermeidbaren individuelle Fahrbewegungen zu weiter entfernt liegenden Arbeitsorten kommen.

## 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 Leitfadens 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) / V51 (3WP)**

<u>Boden:</u>	Kriterien siehe Liste 1b/c:-	Gebiet mit <b>mittlerer-hoher</b> Bedeutung Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs, seltener Boden (zum Teil Moorboden)
<u>Wasser:</u>	Kriterien siehe Liste 1c: -	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 1b: -	Gebiet mit <b>mittlerer</b> Bedeutung (gut einsehbarer) bisheriger Ortsrandbereich
<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/c:-	Gebiet mit <b>mittlerer-hoher</b> Bedeutung Anthropogen überprägter Boden, 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 1b: -	Gebiet mit <b>mittlere</b> Bedeutung (gut einsehbarer) bisheriger Ortsrandbereich
<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 Pflanzmaterial, Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung).

Die geplante tiefenwirksame Eingrünung (Ortsrandeingrünung) wird als nicht ausgleichsrelevant eingestuft.

Daraus ergibt sich folgende Eingriffsermittlung :

Bestandsfläche Nr.	Berechnung Ausgleichsbedarf in Wertpunkten						
	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Fläche (m <sup>2</sup> )	GRZ	Vermeidungsmaßnahmen 5%	Kompensationsumfang in WP
Grünland	G11 (V51)	Intensivgrünland genutzt	3	1.373	0,8	0,95	3.130
Acker	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	21.981	0,8	0,95	33.411
						<b>Summe:</b>	<b>36.541</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 **36.541 Wertpunkten** nach BayKompV. Die Flächen sind in der Themenkarte „Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung“ (Anlage 1 der Begründung) dargestellt.

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

### 9.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten, insbesondere andere in Frage kommende Standortalternativen wurden intensiv bereits im Kapitel 7 bzw. in der parallel stattfindenden Flächennutzungsplanänderung erörtert. Dabei konnte festgestellt werden, dass keine innerörtlichen Potentiale vorhanden sind und ein neuer Standort aufgrund der Hanglage in Verbindung mit der verkehrlichen Anbindung, nur westlich der Kreisstraße in Frage kommt. Der gewählte Planungsbereich stellt dabei einen Kompromiss dar, indem Überschwemmungsbereiche gemieden werden können, der Immissionschutz angrenzender Wohnnutzungen gewahrt werden kann und ertrageichere Böden gemieden werden können. Verfügbare oder nicht immissionsbeschränkte 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 FIS-Natur, 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.

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.

Auch für die Entwicklung der Ausgleichsfläche werden Kontrollmaßnahmen notwendig. Das Kontrollprogramm für Kompensationsmaßnahmen kann maximal drei aufeinanderfolgende Schritte umfassen (vgl. Handlungsleitfaden Qualitätsmanagement Kompensation, S. 18, Landesamt für Umwelt, 2021):

1. Herstellungskontrolle
2. Entwicklungskontrolle
3. Endabnahme der Kompensationsmaßnahme

Dabei richtet sich die Endabnahme der Kompensationsmaßnahme nach den Entwicklungszeiten des Zielbiototyps. Die Entwicklungszeiten sowie Kontrollintervalle wurden der Arbeitshilfe „Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt (2007, S. 16 ff) und dem vorgenannten Handlungsleitfaden entnommen.

### 9.13 Zusammenfassung

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 31.700 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 mittlerer-hoher Erheblichkeit zu erwarten. Einerseits entstehen starke Verluste der Bodenfunktionen durch die Versiegelung von Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit und insgesamt mittlerer Schutzwürdigkeit.

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

Für das Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene sind geringe Erheblichkeiten, für die Schutzgüter Mensch (Erholung) sowie Schutzgüter Mensch (Immissionsschutz-Wohnen) sind geringe bis mittlere Erheblichkeiten zu erwarten. Das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist obwohl es sich zunächst um eine ausgeräumte Agrarlandschaft handelt, doch aufgrund der hohen Einsehbarkeit mit einer mittleren Erheblichkeit betroffen.

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 ist in bestimmten zeitlichen Abständen das jeweilige Entwicklungsziel der Ausgleichsflächen zu kontrollieren.

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	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 bis mittlere Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	<b>gering bis mittel</b>
<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	geringe bis mittlere Erheblichkeit	Mittlere bis hohe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>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 lokalbedeutsamer Gewerbestandort, der einen planerischen Kompromiss hinsichtlich des immissionsschützerisch notwendigen Trennungsgrundsatzes und der baulich-räumlichen Anbindung an den bestehenden Siedlungsrand des Ortes Frickenhausen darstellt. Gleichzeitig können wertvolle Böden in Hinblick auf die Ertragsfähigkeit und aber auch von seltenen Moorböden gemieden werden.

Die räumliche Aufteilung der gewerblichen Bauflächen west- und ostseitig der Erschließungsachse sollte in beide Himmelsrichtungen eine ausreichende Grundstückstiefe gewährleisten und der Gemeinde Lauben für die Zuschnitte der später bedarfsangepasst zu parzellierenden und zu verkaufenden Gewerbegrundstücke eine möglichst hohe Flexibilität bieten. Insbesondere Richtung Westen zum erholungsrelevanten engeren Talgrund mit dem wichtigen Günstverlauf sollen die neue Gewerbeflächen wirkungsvoll eingegrünt werden.

### 10.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Norden oder Süden kommend über die MN 32 auf die in ihrem Einmündungsbereich umzubauende und in der Breite auszubauende Flurwegeverbindung (Fl.-Nr. 591) Richtung Westen zur Talmitte. Von dieser Wegeverbindung soll in Richtung Norden ein neuer Abzweig als Stichstraße mit normgerechter Wendemöglichkeit für Lkw's, Müll- sowie Einsatz- und Rettungsfahrzeuge zur inneren verkehrlichen Erschließung des zukünftigen Gewerbegebietes gebaut werden. Für den nicht motorisierten Verkehr ist eine neue Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Kreisstraße in Richtung Norden zu den Baggerseen und Zufahrtsstraße zur Gruppenkläranlage geplant.

## 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 im Einzelfall oft tatsächlich fehlenden Bedarfes für eine dauerhafte, ganztägige Wohnanwesenheit unzulässigerweise doch anders genutzt werden als ursprünglich gedacht und beabsichtigt, werden diese im gesamten Gebiet für nicht zulässig erklärt. Da in der Gemeinde Lauben und insbesondere im Ortsteil Frickenhausen überhaupt keine Flächen für Gewerbe an- oder -umsiedelungen 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 die sonst zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise als zulässig zu definierenden Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind im gesamten Gebiet auch keine Einzelhandelsbetriebe oder Verkaufsflächen gleich welcher Größe 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 mit entsprechendem Kundenverkehr stattfindet. Aufgrund der Lage abseits von größeren Wohnsiedlungen ist aus städtebaulich-landesplanerischer 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 dem in der Baunutzungsverordnung als Richtgröße vorgegebenen Wert. Die Fläche soll möglichst effizient nutzbar sein, um in Zukunft weniger neue Flächen für ähnlich geartete Nutzungen ausweisen zu müssen.

Die im Hinblick auf den bestehenden Interessentenkreis bedarfsgerecht festgesetzten Wand- und Gesamthöhen sind auch deshalb nicht höher gewählt, um durch die festgesetzte Gebieteingrünung auf öffentlichen Grundstücken das Gebiet möglichst gut optisch in die Umgebende Landschaft einzubinden. Darüber hinaus soll sowohl die Dachform als auch die zulässigen Höhen eine optimale Nutzung der Dachflächen zur Nutzung von Solarenergie ermöglichen. Technisch erforderliche Dachaufbauten dürfen die maximal festgesetzte Gesamthöhe um bis zu 3 m überschreiten, da sie für die gesamte optische Wirkung nicht so entscheidend oder beeinflussend sind.

Im Gebiet gilt die offene Bauweise die maximale Länge von Baukörpern darf hier jedoch maximal 75 m anstatt der sonst geltenden 50 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 Maximalwerte für die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe festgelegt. Dies dient einer möglichst guten Einbindung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild. Um notwendige Geländeanpassungen möglichst harmonisch einzubinden, 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 natürlichen Bodenfunktionen wie Puffer- und Filterfunktion sowie Wasserspeicherfunktion möglichst weitgehend erhalten werden können. Flächen mit geringer Belastungsintensität sind darüber möglichst sickerfähig auszubilden. Aus optischen Gründen (Schutzgut Orts- und Landschaftsbild) wurden Einschränkungen zu Lagerflächen bzw. Ablagerungen ganz bestimmter, meist unschön anzusehender Materialien getroffen.

### 11.3 Gestalterische Festsetzungen / Werbeanlagen / Objektschutzmaßnahmen

Um die neue Bebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild möglichst gut einzubinden, werden im Bebauungsplan einzelne 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).

Ein besonderes Augenmerk ist darüber hinaus auf die Fassadengestaltung zu richten. Um der aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes sensiblen Lage Rechnung zu tragen werden vom Gemeinderat entsprechende Empfehlungen zur Begrünung oder Verwendung von natürlich anmutenden und optisch „verharmlosenden“ oder den ländlichen Charakter unterstreichenden Materialien gegeben.



Abb. 3 Beispielfotos für Fassadengestaltungen mit Holz oder rankenden Kletterpflanzen.

Insbesondere in Anbetracht der verstärkt zu erwartenden Hitzewellen wirken Fassadenbegrünung positiv auf das Lokalklima aus.

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 Ein- und Durchgrünung und damit der möglichst geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Darüber hinaus leisten insbesondere große Bäume durch verschiedene Kühlungseffekte (Verschattung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit) einen großen Beitrag zur Vermeidung von starker Hitze (hoher Versiegelungsgrad) und leisten damit auch einen Beitrag zur Klimaanpassung.

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

Auf die Herleitung der notwendigen Ausgleichflächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird auf Kapitel 9.9 innerhalb 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 versicherungstechnischen Notwendigkeiten zu beeinträchtigen. In landschaftlich freier, nicht in einen geschlossenen Siedlungszusammenhang 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.

#### **11.8 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.

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 Schalleistungspegel für das Bebauungsplangebiet festgesetzt. Damit wird geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen ausstrahlen dürfen.

Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung wurde hierfür noch kein spezielles Gutachten in Auftrag gegeben.

## **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. 500 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. 800 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 31.700 m<sup>2</sup> und unterteilt sich nach folgender Aufschlüsselung:

Tabelle 2 Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen

Flächen	m <sup>2</sup>	%
Gewerbeflächen	19.315	61,0
Verkehrsfläche	5.260	17,0
Öffentliche Grünfläche	7.100	22,0
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>31.675</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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) sowie 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: 2023
- 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 April 2024
- Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Online-Abfrage April 2024 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: Stand vom 05.12.2023
- 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