

Gemeinde Günzach

Bebauungsplan mit Grünordnung "GE-Aitranger Straße"

Satzung und Begründung
Vorentwurf | Stand: 11.01.2021



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "GE-Aitranger Straße"
Satzung und Begründung Vorentwurf | Stand: 11.01.2021

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Günzach

Hauptstraße 9
87634 Günzach

Telefon: 08372 345
Telefax: 08372 8354

E-Mail: info@guenzach.de
Web: www.guenzach.de



Vertreten durch: 1. Bürgermeisterin Wilma Hofer

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Robert Geiß - Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 11.01.2021



Robert Geiß
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	6
1	Präambel	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise und Baugrenzen	9
2.4	Verkehrsanlagen	10
2.5	Grünordnung und Freiflächengestaltung	10
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
2.7	Sonstige Festsetzungen	14
3	Örtliche Bauvorschriften	15
3.1	Dachgestaltung	15
3.2	Sonstige örtliche Bauvorschriften	16
4	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	16
4.1	Hinweise	16
4.2	Pflanzempfehlungen	21
B	Begründung	23
1	Anlass und Zielstellung	23
2	Lage, Größe und Beschaffenheit	24
2.1	Geologische und hydrologische Verhältnisse	25
3	Übergeordnete Planungsvorgaben	26
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)	26
3.2	Regionalplan Allgäu (2007)	27
3.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	28
3.4	Alternativstandorte und Lösungsansätze	30
3.5	Städtebauliches und ökologisches Gesamtkonzept	31
4	Festsetzungskonzept	36
4.1	Art der baulichen Nutzung	36
4.2	Maß der baulichen Nutzung	36
4.3	Bauweise, Baugrenzen	37
4.4	Verkehrsanlagen	37

5	Örtliche Bauvorschriften	38
5.1	Dachgestaltung	38
5.2	Fasadengestaltung	38
5.3	Sonstige örtliche Bauvorschriften	38
6	Erschließungsmaßnahmen	39
6.1	Abfallentsorgung	39
6.2	Wasserversorgung	39
6.3	Abwasserbeseitigung	39
6.4	Niederschlagswasserbeseitigung	40
6.5	Energieversorgung	40
7	Immissionen / Emissionen	40
8	Grünordnung und Freiflächengestaltung	41
9	Artenschutz	42
5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	44
5.1	Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	44
5.2	Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen	46
5.2.1	Ausgleichsflächen und –maßnahmen	47
6	Flächenbilanzierung	48

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	44
Tabelle 2: Flächenbilanzierung	48

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Luftbildübersicht	24
Abbildung 2: Auszug aus der Strukturkarte des LEP, unmaßstäblich	26
Abbildung 3: Ausweisungen des Regionalplans Allgäu, unmaßstäblich (grün: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet, blau: Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung, rot: Untersuchungsgebiet)	27
Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplans Günzach (schwarze Markierung Geltungsbereich BP, nicht maßstäblich)	29

Abbildung 5:	Ausschnitt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Güzach (schwarze Markierung Geltungsbereich BP, nicht maßstäblich)	29
Abbildung 6:	Retentionsraumbilanz	32
Abbildung 7:	Übersichtslageplan Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab	34
Abbildung 8:	Geländeschnitt A-A'	35
Abbildung 9:	Lage der Eingriffs- und Ausgleichsflächen	47

A SATZUNG

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Gemeinde Günzach den Bebauungsplan mit Grünordnung „GE-Aitranger Straße“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung „GE-Aitranger Straße“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil.

Er umfasst die Grundstücke FINrn. 782 (Teilfläche) und 782/3 in der Gemarkung Günzach mit einer Gesamtfläche von ca. 1,10 ha. Das Plangebiet wird derzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt und ist im Süden durch die Bahnlinie Kempten-Buchloe, im Osten durch eine Bebauung, im Westen durch den Autenrieder Bach im Norden durch die Aitranger Straße (OAL5) begrenzt.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „GE-Aitranger Straße“ besteht aus der Satzung vom 11.01.2021 mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 11.01.2011.

Beigefügt sind die Begründung mit gesondertem Umweltbericht, jeweils mit Stand vom 11.01.2021 und der geotechnische Bericht (Udo Bosch, Markt Rettenbach) vom 27.10.2020. Die schalltechnische Untersuchung (em plan, Neusäß) vom __.__.____ wird nachgereicht.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist

-
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „GE-Aitranger Straße“, bestehend aus dem Textteil, mit planungsrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften (Seite 1 bis 48) und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grundlage und diesem entspricht.

Günzach, den __.__.____

1. *Bürgermeisterin Wilma Hofer*

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „GE-Aitranger Straße“ der Gemeinde Günzach tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Günzach, den __.__.____

1. *Bürgermeisterin Wilma Hofer*

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



Geltungsbereich § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnung „GE-Aitranger Straße“

2.1 Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (GEe) mit eingeschränkter Nutzung gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Nicht zulässig sind:

- Öffentliche Betriebe und öffentliche Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Betriebe des Einzelhandels; Verkaufsstätten die Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben zugeordnet sind, sind davon ausgenommen.
- Anlagen oder Betriebe, die in erheblichem Umfang luftverunreinigende Stoffe emittieren und deshalb einer Genehmigung nach § 4 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes bedürfen,

2.2 Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl (GRZ) nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO

Maximal zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,8

Unterirdische bauliche Anlagen in Form von Kellergeschossen oder Tiefgaragen sind ausgeschlossen (§16, Abs. 5 BauNVO). Zulässig sind

technische bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, wie Fundamente etc.

WH max.
7,00

Maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude (WH_{max}), hier: 7,00 m

Die Wandhöhe (WH) wird bei Sattel-, Pultdächern und versetzten Pultdächern gemessen von der Oberkante des festgesetzten Erdgeschossfertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

FH max.
12,0m

Firsthöhe (FH)

Maximal zulässige Dachhöhe in Meter - gemäß Planzeichnung. Gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes als Höchstmaß, bezogen auf den in der Planzeichnung angegebene Oberkante des festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodens. Die Dachhöhe bezieht sich bei Sattel-, Pultdächern und versetzten Pultdächern (Shed-Dach) auf die höchste Stelle des Daches, hier: 12 m.

EFH max.
786,50

Zulässige Oberkante Fertigfußboden (EFH), hier 786.50 NHN

Eine Unter- bzw. Überschreitung von $\pm 0,30$ m ist zulässig.

2.3 Bauweise und Baugrenzen

o

**Offene Bauweise (o)
nach § 22 Abs. 2 BauNVO**

Bauliche Anlagen sind mit seitlichem Grenzabstand gem. Art. 6 BayBO zu errichten.



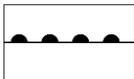
**Baugrenze
nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)**

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß mit bis zu 1,5 m zulässig. Dachüberstände sind bis zu 1,5 m auf der Giebelseite und bis zu 3,0 m auf der Traufseite des Gebäudes auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Nicht zugelassen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen.

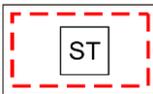
Notwendige, der Versorgung des Plangebietes dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.4 Verkehrsanlagen



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten siehe Planzeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

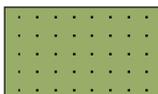
In diesem Bereich sind keine Ein- und Ausfahrten auf das Grundstück zulässig.



Abgrenzung für Aufstellflächen für Maschinen und Geräte, Stellplätze, privat

Die Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belag (z.B. Kies, Rasenpflaster, Schotterrasen, Sickerpflaster etc.) auszuführen.

2.5 Grünordnung und Freiflächengestaltung



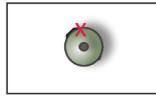
Private Grünfläche, siehe Planzeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die nicht bepflanzten Flächen sind, soweit in Ziff. 2.6 nicht anders festgelegt, als Extensivwiesen dauerhaft herzustellen. Innerhalb der Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist. Die Bepflanzung ist gemäß Pflanzempfehlung unter Ziffer 4.2 herzustellen.



Fassadenbegrünung, siehe Planzeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

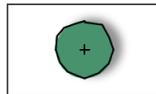
Mind. 50% der zur Aitranger Straße hin exponierten Außenwandfläche der Gewerbehalle ohne Öffnungen ist mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Gehölzen gem. Pflanzempfehlung in Ziff. 4.2 zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Je 5 m Wandlänge ist eine Kletterpflanze mit entsprechender Rankhilfe herzustellen.



Bestandsbaum zu verpflanzen, siehe Planzeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Bestandsbaum zu erhalten, siehe Planzeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Zu pflanzender Baum, Lage variabel nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 25 a BauGB

Anpflanzung von Laubbäumen in Hochstammqualität (Bäume I. und II. Ordnung). Die Anpflanzung erfolgt gemäß Pflandarstellung. Die genauen Pflanzstandorte sind variabel.

Pflanzenauswahl:

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Quercus robur, Stieleiche
Tilia cordata, Winterlinde

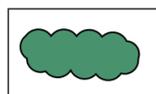
Bäume II. Ordnung:

Acer campestre, Feldahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Corylus colurna, Baumhasel
Prunus avium, Vogelkirsche
Sorbus torminalis, Elsbeere

Obstbaumhochstämme:

lokal bedeutsame alte Kern- und Steinobstsorten

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Laubbäume, Bäume I. Ordnung, und II. Ordnung beträgt 16/18 cm Stammumfang.



Zu pflanzendes Feldgehölz/Bachbegleitgehölz, Lage variabel nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 25 a BauGB

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Gehölzpflanzungen sind mit Bäumen 1. und 2. Ordnung und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bäume I. Ordnung:

Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Quercus robur, Stieleiche
Tilia cordata, Winterlinde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre, Feldahorn
Alnus glutinosa, Schwarz-Erle
Betula pendula, Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus avium, Vogelkirsche
Salix alba, Silber-Weide
Salix caprea, Sal-Weide
Sorbus aucuparia, Vogelbeere

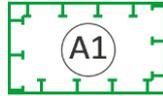
Sträucher:

Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Hartriegel
Crataegus spec., Weißdorn
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Rhamnus catharticus, Kreuzdorn
Salix aurita, Ohrchenweide
Salix cinerea, Asch-Weide
Rosa spec., Heimische Strauchrosen
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Mindestqualität bzw. Mindestanzahl:

Sträucher:	2xv, Höhe 60-100 cm Mind. 1 Strauch / 1,5 m ²
Laubbäume I. Ordnung	Min Hochstamm STU 16/18 Min. 1 Baum / 100 m ²
Laubbäume II. Ordnung	Min. Heister, 2x verpfl. 200-250 cm Min. 1 Baum / 25 m ²

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

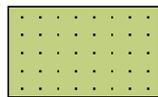


Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit Nummer siehe Planzeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für den Bebauungsplan sind zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, neben den im Geltungsbereich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen.

Die in der Planzeichnung festgelegten Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen sind umzusetzen und deren Funktion durch Pflege dauerhaft zu unterhalten.

Ausgleichsfläche A 1 (ca. 4.545 m²):



- Im Bereich der geplanten Hangböschung Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland (Blühwiese) mit Ansaat von ca. 3 m breiten Einsaatstreifen quer zur Bewirtschaftungsrichtung mit Mähgut aus anerkannten Spenderflächen, bzw. Regiosaatgut auf ca. 30% der Flächen; Pflege: 1-2malige Mahd pro Jahr ab 15.6. mit Abfuhr des Mähgutes.



- Im Bereich des Retentionsraumes entlang des Autenrieder Bachs Entwicklung von artenreichem, wechselfeuchtem Grünland mit Ansaat von ca. 3 m breiten Einsaatstreifen quer zur Bewirtschaftungsrichtung mit Mähgut aus anerkannten Spenderflächen, bzw. Regiosaatgut auf ca. 30% der Flächen; Pflege: 1-2malige Mahd pro Jahr ab 15.6. mit Abfuhr des Mähgutes.



- Im Bereich der Uferzone des Autenrieder Bachs sind extensive, feuchte Hochstaudenfluren mit Modellierung von wechselfeuchten Mulden zu entwickeln; Pflege: nach Bedarf alle 2 Jahre ab 15.6. mit Abfuhr des Mähgutes; entlang des Autenrieder Bachs sind durch Initialpflanzung naturnahe bachbegleitende Gehölze zu entwickeln.

Auf allen Flächen sind eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

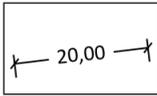
Beleuchtung

Insektenfreundliche Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind für die Außen- und Wegebeleuchtung insektenschonende Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtpunkt zu verwenden. Die Leuchtmittel müssen eine Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin haben, die Lampen oberhalb von 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert

sein.

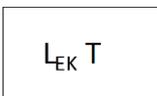
2.7 Sonstige Festsetzungen



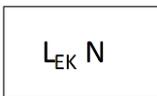
Maßzahlen (siehe Planzeichnung); hier 20,00 m.



Abgrenzung Kontingentierungsfläche, siehe Planzeichnung



Höchstzulässiges Emissionskontingent tag von 6:00 – 22:00 Uhr in dB(A) / m², siehe Planzeichnung



Höchstzulässiges Emissionskontingent nachts von 22:00 – 06:00 Uhr in dB(A) / m², siehe Planzeichnung

Immissionschutz

Im Zug des gegenständlichen Vorhabens werden die nachstehenden Auflagen zum Schallschutz erforderlich:
Für das Planungsgebiet werden folgende Emissionskontingente nach DIN 45691 – Geräuschkontingentierung, Stand 2006, festgesetzt.
Die Emissionskontingente betragen für die Gewerbefläche im Rahmen der in der Planzeichnung dargestellten Nutzfläche

$$L_{EK, \text{Tag}} = 60 \text{ dB(A)}$$
$$L_{EK, \text{Nacht}} = 41 \text{ dB(A)}.$$

Die Überprüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach Maßgabe der DIN 45691 – Geräuschkontingentierung, Stand 2006. Mit einem Bauantrag ist durch ein schalltechnisches Gutachten unaufgefordert nachzuweisen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente nach Maßgabe des anzuwendenden Regelwerks eingehalten sind.

Auf bestehende schalltechnische Untersuchungen kann im Genehmigungsverfahren zurückgegriffen werden, insofern sich die Sachverhalte nicht in ihren Grundzügen geändert haben.

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dachgestaltung

SD/PD/vPD

Dachformen

Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer (Sheddächer).

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Anbauten dürfen vom Hauptgebäude abweichende Dachformen aufweisen.

DN = max. 24°

Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Dächer mit einer Dachneigung bis max. 24 Grad zulässig.



Vorgeschriebene Firstrichtung, für das Dach des Hauptgebäudes (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Solartechnische Anlagen

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen auf Gebäuden sind zulässig. Aufständungen sind unzulässig.

Dach- und Fassadengestaltung

Die Dachgestaltung ist in gedeckten, nicht glänzenden Farbtönen auszuführen. Zulässige Materialien für die Dacheindeckung sind Metall, naturrote Dachziegel sowie Dachbegrünungen oder gleichwertiges. Dacheinschnitte sind unzulässig. Grelle Farbtöne sowie stark reflektierende Materialien und Farben sind nicht zugelassen.

Die Außenfassade der Gewerbehalle ist ab einer Wandhöhe von 3,0 m durch Farbgebung bzw. sonstige Strukturelemente zu gliedern. Stark reflektierende Materialien und Farbgebungen sind unzulässig.

Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten und Oberlichter dürfen die zugelassene Dachhöhe um max. 1,0 m überschreiten, sofern sie einen Abstand von mindestens 1,5 m gegenüber den Gebäudeaußenwänden vorweisen.

Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen auf Vordächern unterhalb der max. zulässigen Wandhöhe.

Dachständer, Antennen und SAT - Anlagen, Strom- und Fernsprechanlagen sowie Freileitungen jeglicher Art sind nicht

zugelassen. Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind auf dem Privatgrundstück unterirdisch zu führen.

3.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Einfriedungen Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,8 m zulässig. Der Zaun ist so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Unterquerung des Zaunes haben (kein durchgehender Sockel, ca. 15 cm Abstand zum Boden).

Stellplätze Stellplätze sind, sofern nach den Vorgaben der Niederschlagswasserversickerung zulässig, wasserdurchlässig zu gestalten.



Grundstückszufahrten

Im Gewerbegebiet sind Grundstückszufahrten als Sammelein- und -ausfahrten auszubilden. Im Geltungsbereich sind maximal zwei Zufahrten mit jeweils einer Breite bis max. 11,0 m zulässig.

Werbeanlagen Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante sein. Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, sind nicht zulässig. Besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln etc. sind ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen sind Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken). Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben sind nicht zulässig.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Hinweise

Bauverbotszone In die Planzeichnung ist die Anbauverbotszone von 15 m zur OAL 5 nachrichtlich aufgenommen. Im Rahmen der weiteren Baugenehmigungsverfahren sind die betreffenden Vorhaben bezüglich Erschließung, Entwässerung, Sichtbeziehungen etc. eng mit der zuständigen Straßenbauverwaltung abzustimmen.

-
- Bodenschutz** Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial ist einer sachgerechten Nutzung zuzuführen.
- Die allgemeinen Bestimmungen und Hinweise zum Schutz, zur Lagerung und zur Wiederverwendung des Oberbodens sind zu beachten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.
- Niederschlagswasserbeseitigung** Gemäß den Grundsätzen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden die geplanten Gewerbe- und Industrieflächen im Trennsystem entwässert.
- Das Niederschlagswasser ist, soweit es die Baugrundverhältnisse zulassen, dezentral auf dem Grundstück zu versickern. Eine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone ist grundsätzlich zu bevorzugen. Sofern eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser nach den jeweiligen Vorschriften auch über Rigolen in Kombination mit Sickerschächten zu versickern bzw. auf dem Grundstück abzuleiten und über eine Vorbehandlungs- und Rückhalteanlage der Vorflut zuzuführen.
- Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.
- Bei der Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen“ zum Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.
- Artenschutz** Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

Um zu verhindern, dass während der Bauphase eventuell durch den Geltungsbereich wandernde Amphibien zu Tode kommen, ist während der Bauzeit ein Amphibienzaun aufzustellen, der die Tiere am Fuß des Bahndamms entlang leitet.

Um in den benachbarten Gehölzen brütende Vögel, jagende Fledermäuse und Insekten nicht zu beeinträchtigen, sind die vom Landkreis Ostallgäu herausgegebenen Hinweise zur Beleuchtung zu berücksichtigen und der unnötige Eintrag von künstlichem Licht in die benachbarten Habitatstrukturen zu vermeiden (Merkblatt Beleuchtung, vgl. Kap. 2.7 - Beleuchtung).

An den zukünftigen Gebäuden sollten weiterhin die „Hinweise zum Vogelschutz an Glasflächen“ beachtet werden, um zu verhindern, dass sich das Tötungsrisiko für Vögel an großen Glasfronten erhöht.

Hochwasser- schutz

Das Plangebiet liegt im Talraum des Autenrieder Bachs, der als wassersensibler Bereich gekennzeichnet ist. Somit ist das Plangebiet durch Oberflächengewässer und auch durch das Grundwasser geprägt und auch weiterhin zukünftig beeinflusst. Im Plangebiet ist daher mit Überschwemmungen bei Starkregenereignissen zu rechnen. Aufgrund des im Plangebiet höheren Schadens- und Gefährdungspotentials bei Extremhochwasser des Autenrieder Bachs und der damit verbundenen Grundwassersituation wird den Bauherren empfohlen im Vorfeld der weiteren Ausführung die Planung auf die Einhaltung und Gewährleistung der hierfür nötigen und aktuellen allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. DIN 19712) zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Bei einem HQ100 Abfluss wird ein Großteil des Plangebietes bis zu einer Überlaufhöhe von 785.55 NHN an der Aitranger Straße eingestaut. Zur Hochwasserfreilegung der Gewerbefläche sind deshalb Geländeauffüllungen zulässig, damit Schäden und Gefahren minimiert werden können. Im Bebauungsplan wird aus diesem Grund eine Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) der Gewerbehalle festgesetzt und es werden unterirdische Anlagen in Form von Kellergeschossen oder Tiefgaragen im Plangebiet mit Ausnahme von baulichen technischen Anlagen, wie Fundamente ausgeschlossen.

Der rechtlich erforderliche Ausgleich des durch die Geländeauffüllung verursachten Retentionsraumverlustes ist im Zuge eines wasserrechtlichen Plangenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Hierzu ist im Bebauungsplan ein Geländeabtrag der westlichen Hangkante und eine Renaturierung des Autenrieder Bachs festgesetzt.

Das Vorhaben darf spätere Maßnahmen des Hochwasserschutzkonzeptes Östliche Günz der Gemeinde Günzach nicht beeinträchtigen.

Wild abfließen- des Hangwasser

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v. a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende

Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser an der Hangseite zu treffen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG).

Brandschutz

Für das Plangebiet ist nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 in Gewerbegebieten eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h), ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.

Für einzelne Nutzungseinheiten, die lt. Berechnung die o. g. benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge, auf das jeweilige Objekt bezogen, sicher zu stellen.

Der Hydrantenabstand sollte nach der Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr und des LFV Bayern erfolgen. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.

Es wird empfohlen Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu Beschildern.

Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ in Bayern vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen.

Bau- und Bodendenkmäler

Archäologische Funde bzw. das Auftreten von Bodendenkmälern oder Teilen davon ist laut Art. 8 Abs.1- 2 DSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ostallgäu) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Landwirtschaftliche Nutzung

Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu dulden.

Bei noch nicht bebauten Grundstücken ist die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung bis zur Durchführung der Bebauung weiterhin zulässig.

- Bahnbetrieb** Beeinträchtigungen durch den Bahnbetrieb auf der Bahnlinie Kempfen-Buchloe der Deutschen Bahn sind zu dulden. Bei Bauarbeiten und durch die gewerbliche Nutzung im Plangebiet dürfen der Bahnbetrieb und die Betriebsanlagen der Deutschen Bahn nicht beeinträchtigt werden.
- Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarten der Gemeinde Günzach sowie der digitalen Vermessungsunterlage erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde Günzach und des Planungsbüros LARS consult GmbH, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.
- Ergänzende Hinweise** Die grundsätzliche Bebauung des Baugrundstückes ist aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse über die Beschaffenheit des Baugrundes möglich. Allerdings wird dem Bauherrn empfohlen, bei Bedarf eigene Erhebungen durchzuführen.
- Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind zur Verhinderung von Rückstauereignissen die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.
- Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde Günzach vor.
- In der Planzeichnung sind eine Wasser- und eine Abwasserleitung nachrichtlich übernommen. Bei Baumaßnahmen sind die erforderlichen Schutzabstände zu beachten und rechtzeitig eine Abstimmung mit den Versorgungsträgern durchzuführen.
- Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch und Umwelt zur Folge haben, sollten bei der Bauausführung vermieden werden.

4.2 Pflanzempfehlungen

Für die Bepflanzung werden folgende Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) empfohlen.

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Aesculus hippocastanum, Rosskastanie
Quercus robur, Stieleiche
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus avium, Vogelkirsche
Sorbus aucuparia, Vogelbeere
Sorbus torminalis, Elsbeere

Obstbaumhochstämme:

lokal bedeutsame alte Kern- und Steinobstsorten

Sträucher:

Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuss
Crataegus spec., Weißdorn
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Rhamnus catharticus, Kreuzdorn
Ribes alpina, Alpen-Johannisbeere
Rosa spec., Heimische Strauchrosen, wie z.B. R. canina, R. arvensis, R. gallica,
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Ranker:

Clematis vitalba, Waldrebe
Hedera helix, Efeu
Humulus lupulus, Hopfen
Parthenocissus quinquefolia, Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘, Wilder Wein
Polygonum aubertii, Schling-Knöterich

Zu vermeiden ist die Pflanzung der Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der

Feuerbrandkrankheit (Feuerbrand-verordnung vom 20.12.1985, BGBl.I. 1985 S. 2551) gelten.

B BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Zielstellung

Der Landmaschinenbetrieb Fa. Streicher in Günzach benötigt zur Erweiterung seines Betriebes dringend gewerbliche Entwicklungsflächen im direkten Anschluss an den bestehenden Betrieb. Es ist beabsichtigt, auf dem gegenüberliegenden Grundstück FINr. 782 der Gemarkung Günzach südlich der Aitranger Straße (OAL 5) ein neues Werkstattgebäude mit Lager- und Aufstellflächen für Maschinen und Geräte zu errichten. Das bisher als Werkstatt dienende Gebäude nördlich der Aitranger Straße soll anschließend als Büro und Ausstellungsfläche verwendet werden.

Die Gemeinde Günzach steht dem Vorhaben positiv gegenüber und hat dazu die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen mit der Aufstellung des Angebotsbebauungsplanes „GE-Aitranger Straße“ und der 3. Flächennutzungsplanänderung eingeleitet. Damit verfolgt die Gemeinde Günzach das Ziel, den langjährig ortsansässigen Betrieb und die Arbeitsplätze vor Ort zu erhalten.

Der südliche Entwicklungsbereich, der bislang landwirtschaftlich genutzt wird, liegt in einer Geländesenke, die teilweise bei Extremhochwasser durch den Autenrieder Bach überschwemmt wird. Es ist daher parallel zur vorliegenden Bauleitplanung auf der Ebene des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens aufzuzeigen, dass einerseits die geplante Gewerbefläche hochwasserfrei liegt und andererseits mit dem Vorhaben keine Verschärfung der Abflusssituation des Autenrieder Bachs verursacht wird und der Retentionsraumverlust wirkungsgleich ausgeglichen werden kann. Dies kann sichergestellt werden durch eine umfangreiche ökologische Aufwertung des Autenrieder Bachs im Abschnitt des Plangebietes mit einem Geländeabtrag im Bereich der westlichen Hangkante bei gleichzeitiger Geländeverfüllung der geplanten Gewerbefläche. Dazu ist die Herstellung von naturnahen Retentionsflächen in einer Größenordnung von ca. 0,45 ha und ein Geländeauftrag im Bereich der geplanten Gewerbefläche im Osten (ca. 0,64 ha) notwendig. Der gesamte Geltungsbereich umfasst damit eine Fläche von ca. 1,10 ha.

Derzeit wird im Auftrag der Gemeinde Günzach ein Hochwasserschutzkonzept erarbeitet. Aufgrund der langen Planungs- und Umsetzungszeiträume des Hochwasserschutzkonzeptes Östliche Günz soll das Vorhaben zeitlich von dem geplanten Vorhaben abgekoppelt werden, da dies zu einer weiteren Verzögerung der geplanten Betriebserweiterung der Fa. Streicher führen würde. In Vorabstimmungen mit der Genehmigungsbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten wurde festgelegt, dass das Vorhaben mit den Zwischenergebnissen des Hochwasserschutzkonzeptes abzustimmen ist und künftige Hochwasserschutzmaßnahmen nicht beeinträchtigt darf.

Derzeit ist der überplante Bereich im Flächennutzungsplan als Grünland und als Flächen mit Entwicklungspotential für den Arten- und Biotopschutz mit Schaffung von Gewässersäumen an Bächen und Gräben gekennzeichnet und sollte von Bebauung freigehalten bleiben. Somit ist der Flächennutzungsplan in diesem Entwicklungsbereich anzupassen. Die Flächennutzungsplanänderung wird parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt. In einem Scoping-Termin am Landratsamt Ostallgäu am 07.07.2020 wurde im Ergebnis festgelegt, dass der geplante Standort die gewerbliche Erweiterungsfläche der Fa. Streicher aufgrund seiner sensiblen Lage bezüglich des

Hochwasserschutzes, des Ortsbildes und des Denkmalschutzes einen besonderen Einzelfall darstellt und an dieser Stelle zukünftig keine weiteren Gewerbeflächen mehr entwickelt werden sollen.

2 Lage, Größe und Beschaffenheit

Das Plangebiet liegt im Landkreis Ostallgäu im Osten der Gemeinde Günzach südlich der Aitranger Straße in einer Geländesenke des Autenrieder Bachs. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,10 ha und umfasst eine Teilfläche der FlNr. 782 und die gesamte FlNr. 782/3 der Gemarkung Günzach. Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es grenzen die folgenden Nutzungen an:

- Im Süden: Grundstücke der Deutschen Bahn AG, Bahndamm mit biotopkartierten Feldgehölzen;
- Im Westen: Hangkante, als Grünland genutzt; angrenzend befindet sich das Baudenkmal „Jagdschloss und Schlossbrauerei“ mit Nebenanlagen; sowie ein Bodendenkmal „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Schlosses von Günzach“;
- Im Norden: Aitranger Straße (OAL 5) mit bereits bestehendem Parkplatz der Fa. Streicher
- Im Osten: Hangkante, als Grünland genutzt, mit Wohngrundstück.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet über die Aitranger Straße OAL 5 über max. zwei Zufahrten anzubinden.



Abbildung 1: Luftbildübersicht

2.1 Geologische und hydrologische Verhältnisse

Boden

Laut der Geologischen Karte von Bayern (1:500.000) sind im Geltungsbereich würmzeitliche Schotter auf Niederterrassen oder Spätglazialterrassen vorherrschend. In der Geländesenke stehen Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment) sowie im Südosten entlang der Hangböschung fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm an. Laut geotechnischem Bericht (Geotechnisches Büro Bosch, 2020) konnte ein Vorkommen von Schmelzwasserschottern im Untersuchungsgebiet nicht bestätigt werden. Bei den Feldarbeiten wurden unter den humosen Decklagen (Mutterboden) Kalktuff, schluffig angetroffen. In einem Schurf wurde der Kalktuff mit Beimischung einer sandigen, schluffigen Auffüllung erkundet. Unter den Oberflächenlagen (Mutterboden und Kalktuff) sind stark schluffige, sandige, teils steinige und vereinzelt mit Brocken durchmischte Kiese (Geschiebelehm) angetroffen worden. Wasserschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt. Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Plangebiet bekannt (siehe Geotechnischer Bericht, Udo Bosch, vom 27. Oktober 2020).

Das Plangebiet liegt im Talraum des Autenrieder Bachs, der als wassersensibler Bereich durch hoch anstehendes Grundwasser gekennzeichnet ist. Laut Wasserwirtschaftsamt Kempten ist es ist gem. § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG als Risikogebiet außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsflächen einzustufen (Abstimmungstermin bzgl. Antrag zum Wasserrechtsverfahren für gegenst. Bauleitplanverfahren am 29.07.2020).

Eine grundsätzliche Bebauung des Baugrundstückes ist aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse über die Beschaffenheit des Baugrundes möglich. Aufgrund der bestehenden Topografie ist wild abfließendes Hang- bzw. Schichtwasser nicht vollkommen auszuschließen. Es ist im Plangebiet über private Entwässerungsmulden bzw. Versickerungseinrichtungen zu sammeln und nach den fachlichen Vorgaben dem Autenrieder Bach zuzuleiten. Aus diesem Grund wird den Bauherren dringend empfohlen, bei Bedarf eigene Erhebungen durchzuführen.

Grundwasser

Bei den Untersuchungen zum geotechnischen Bericht (Geotechnisches Büro Bosch, 2020) konnte in den angelegten Schürfen bis in eine Tiefe von 1,20 und 2,20 m kein Grundwasser festgestellt werden. Bei Untersuchungen am Autenrieder Bach nördlich der Aitranger Straße wurde das Grundwasser in einer Tiefe von 2 bzw. 4,5 m unter der Geländeoberkante auf etwa 783 m ü. NN angetroffen. Für das Baugrundstück wurde der HGW (Höchst-Grundwasserstand) auf 785,5 m ü. NN prognostiziert.

Oberflächengewässer

Das Untersuchungsgebiet liegt in einer Geländesenke, die durch den Autenrieder Bach als maßgebendes Gewässer 3. Ordnung geprägt ist und an der Aitranger Straße in einer Verrohrung der östlichen Günstig zulieft. Derzeit ist das Gewässer vom Charakter her als begradigter Entwässerungsgraben anzusprechen, der das Plangebiet von Süden nach Norden mit einer Sohlbreite von ca. 30 cm durchfließt. Der Durchlass durch den Bahndamm ist relativ groß dimensioniert. Der Bach weist über das

Jahr nur einen geringen Abfluss auf, der jedoch kurzzeitig aufgrund seines großen Einzugsgebietes bei Starkniederschlägen nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes Kempten bei einem 100-jährigen Ereignis einen Hochwasserabfluss bis zu 8 m³/s bringt. Der Durchlass im Norden unter der Aitranger Straße hindurch ist deutlich zu klein dimensioniert, sodass sich bei Starkregenereignissen das Wasser vor dem Durchgang bis zu einer Überlaufhöhe von 785.55 NHN aufstaut und über die Aitranger Straße abläuft. Diese Situation soll u. a. durch geeignete Maßnahmen im Einzugsbereich des Autenrieder Bachs im Zuge des Hochwasserschutzkonzeptes Günz verbessert werden.

3 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sind die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern festgelegt. Ein Kernziel besteht darin, in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen (Z 1.1.1).

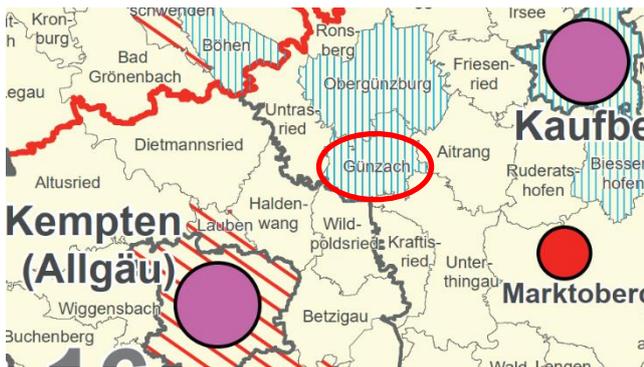


Abbildung 2: Auszug aus der Strukturkarte des LEP, unmaßstäblich

Raumstrukturell ist die Gemeinde Günz dem allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Oberzentren Kempten und Kaufbeuren zuzuordnen (vgl. Strukturkarte des LEP, Abb. 1). Grundsätzlich sollen sich Verdichtungsräume und ländliche Räume gegenseitig ergänzen, indem sie im Rahmen ihrer jeweiligen Möglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

Außerdem ist die Gemeinde als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen für die das sog. Vorrangprinzip (Kap.2.2.4) gilt:

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sind gemäß LEP besonders der demographische Wandel und seine Folgen bei der Neuausweisung von Bauflächen zu beachten. Außerdem sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten anzuwenden (G 3.1). In Siedlungsgebieten sind vorrangig die Potenziale der Innenentwicklung

auszuschöpfen (Z 3.2). Stehen solche Flächen nicht zur Verfügung, sollen Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, um eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern (Z 3.3).

Für die Freiraumstruktur wird der Grundsatz definiert, dass Natur und Landschaft zu erhalten und zu entwickeln sind, da sie die unverzichtbare Lebensgrundlage und den Erholungsraum des Menschen darstellen (G 7.1.1)

Fazit

Das Vorhaben ist mit dem LEP vereinbar, da es dazu beiträgt, dass durch die Weiterentwicklung eines ansässigen Betriebes der Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf gestärkt werden kann. Die Zielvorgaben der Siedlungsentwicklung werden in der gegenständlichen Planung erreicht, da die Neuausweisung an bestehendes Ortsgebiet angrenzt und den bestehenden Dorfrand abrundet.

Im Rahmen einer Vorprüfung durch die Regierung von Schwaben wurde mit Schreiben vom 19.11.2019 (24-4622.81 08-7/1) festgestellt, dass bei der vorliegenden Fläche im Hauptort Günzach eine Anbindung durch die umliegenden Gebäude bzw. Nutzungen vorliegt. Das LEP-Ziel 3.2 „Innen- vor Außenentwicklung“ sei in diesem Fall nicht einschlägig, da es sich um eine Betriebserweiterung in Ortslage handle. Zudem hat die Gemeinde bereits alternative Standorte geprüft. Es wird dazu auf Kapitel 3.4 der Begründung verwiesen.

3.2 Regionalplan Allgäu (2007)

Die Gemeinde zählt laut Regionalplan Allgäu zum Mittelbereich Marktoberdorf, der vollständig als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, ausgewiesen ist. Durch die Gemeinde verlaufen keine bedeutenden Entwicklungsachsen, eine Mittelpunktfunktion liegt nicht vor.

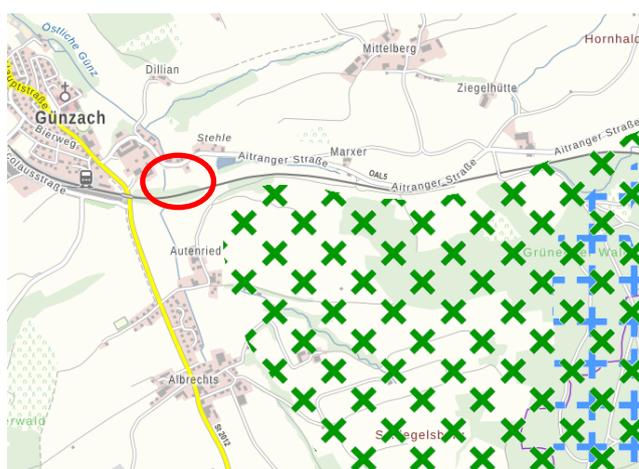


Abbildung 3: Ausweisungen des Regionalplans Allgäu, unmaßstäblich (grün: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet, blau: Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung, rot: Untersuchungsgebiet)

Südlich der Bahnlinie ist ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet (d. h. Gebiet, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt) sowie ein Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung ausgewiesen. Diese liegen allerdings deutlich außerhalb des Geltungsbereichs.

Für die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sind folgende regionalplanerische Entwicklungsziele von Bedeutung:

Teil A, Überfachliche Ziele (RP 16, AI)

- Die Region soll vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung erhalten und in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit gestärkt werden (RP16, AI, 1).
- In der Region sollen Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen nachhaltig gesichert und soweit erforderlich wiederhergestellt werden (RP16, AI, 2).
- Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden (RP16, AII, 2.1).
- Die Auelebensräume der Bäche und kleineren Flüsse im Alpenvorland, insbesondere [...] entlang der Östlichen Günz [...] sollen erhalten und aktiviert werden (RP16, BI, 2.3.2.9).
- Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur soll hingewirkt werden. Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu (RP 16, B II, 1.2).

Fazit

Das Vorhaben ist mit dem Regionalplan Allgäu vereinbar, da es dazu beiträgt, durch die Weiterentwicklung eines ansässigen Betriebes die wirtschaftliche Entwicklung der Region sowie die mittelständische Betriebsstruktur zu stärken. Durch die Umsetzung eines angepassten Ausgleichskonzepts kann mit Realisierung des Vorhabens ein Abschnitt des Autenrieder Bachs mit umgebenden Uferbereichen aufgewertet und somit als Lebensraum aktiviert werden.

3.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der gesamte überplante Bereich wurde im Flächennutzungsplan durch die abschließende Grenze der baulichen Entwicklung ausgegrenzt. Entlang des Autenrieder Bachs verläuft die Kennzeichnung „Schaffung von Gewässersäumen an Bächen und Gräben, Ausbildung feuchter Vernetzungsstrukturen, natürliche Gewässerdynamik zulassen“. Zudem ist der westliche überplante Bereich als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft“ gekennzeichnet und sollte von Bebauung freigehalten bleiben.

Daher ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig.

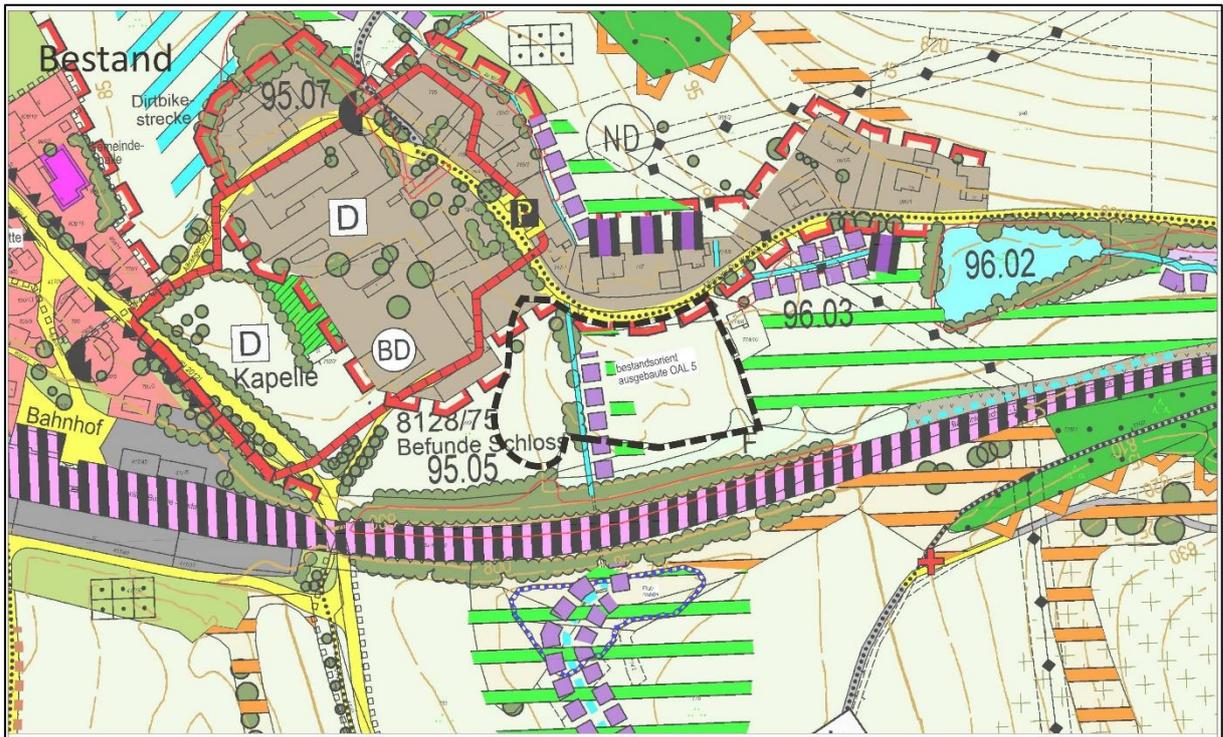


Abbildung 4: Ausschnitt des Flächennutzungsplans Günstach (schwarze Markierung Geltungsbereich BP, nicht maßstäblich)

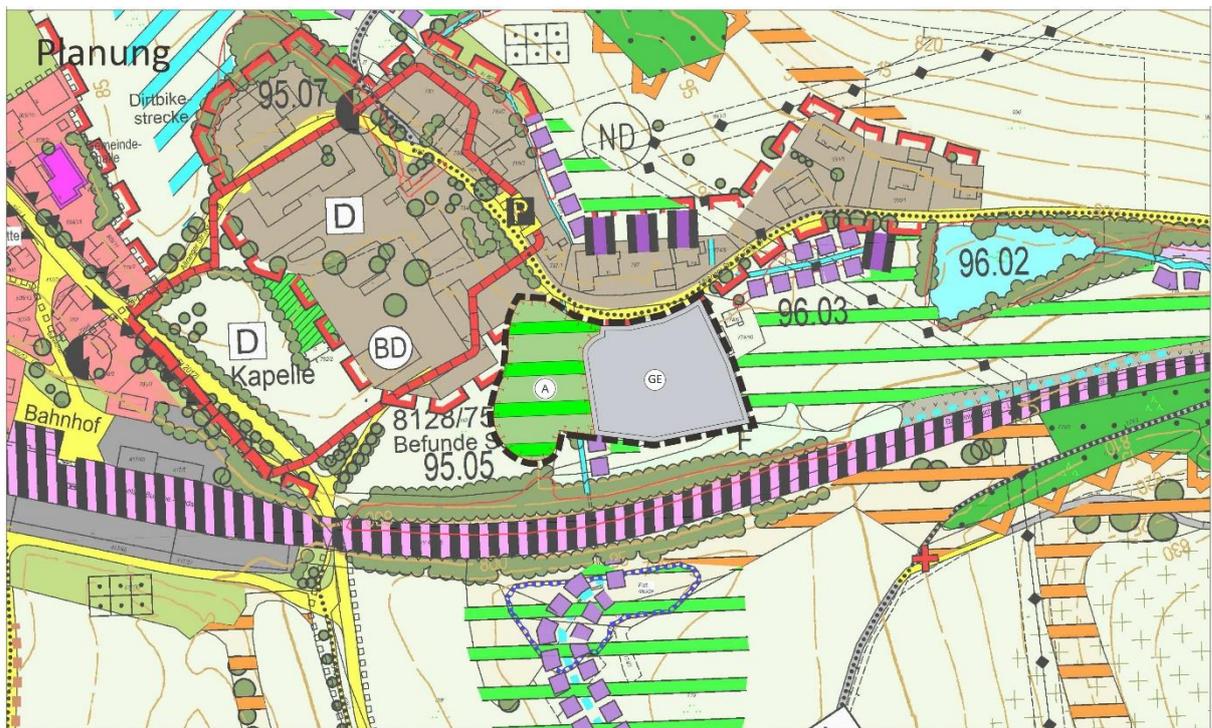


Abbildung 5: Ausschnitt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Günstach (schwarze Markierung Geltungsbereich BP, nicht maßstäblich)

Im Änderungsbereich werden deshalb folgende Kennzeichnungen aufgenommen:

- Ausweisung einer Gewerbefläche im östlichen Bereich
- Ausweisung von Ausgleichsflächen im Bereich der westlichen Talmulde, in der die bislang formulierten Ziele konkretisiert werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sehen eine Renaturierung des Gewässerabschnittes mit Zulassen einer natürlichen Gewässerdynamik mit naturnahen Retentionsflächen die die Ausbildung feuchter Vernetzungsstrukturen vor.

3.4 Alternativstandorte und Lösungsansätze

Der ortsansässige Fa. Streicher Landtechnik GmbH benötigt dringend zusätzliche Flächen für den Bau einer neuen Werkstatthalle und für Aufstellflächen für Maschinen und Geräte.

Im Vorfeld dazu wurden Standorte in Kraftisried an der B12, wie auch im Gewerbegebiet Immenthal der Gemeinde Günzach untersucht. Der Standort in Kraftisried eignet sich für eine Betriebsumsiedelung nur bedingt, da hier Einschränkungen in Form von Abstandsflächen zur B12 vorliegen, die mit den Betriebsanforderungen nicht in Einklang zu bringen sind. Ebenfalls eignen sich Flächen im Gewerbegebiet Immenthal nur eingeschränkt, da dieser zu weit entfernt von dem Einzugsgebiet des Kundenstammes des Betriebes liegt, der vor allem aus dem südöstlichen Raum stammt. Aus diesem Grund wird ein Standort für eine Betriebserweiterung in unmittelbarer Umgebung an den bestehenden Betrieb favorisiert. Damit besteht die Möglichkeit, nur bestimmte Betriebsteile der Firma auszulagern, ohne den gesamten Betrieb umsiedeln zu müssen, was hohe Investitionskosten verursachen würde. Das bisher als Werkstatt dienende Gebäude soll anschließend als Büro und Ausstellungsfläche verwendet werden. Dies wirkt sich neben den dann reduzierten Lärmemissionen am bestehenden Firmengelände auch günstig auf den Flächenverbrauch aus.

Somit ergeben sich am gewählten Standort besondere Synergieeffekte, die an den bisher untersuchten Alternativstandorten nicht vorliegen.

Im Rahmen der Vorplanungen wurde auch untersucht, inwieweit eine mögliche Grabenöffnung im Bereich des bestehenden Betriebes nördlich der Aitranger Straße in Frage kommt, um den derzeitigen unzureichenden Gewässerabfluss zu verbessern. Im Zuge des Ausbaus der Autenrieder Straße ist ein Regenwasserkanal DN 900 eingebaut, der im Bereich des Firmengeländes in ein DN600 Betonrohr übergeht und in den offenen Gewässerabschnitt der östlichen Günz mündet. Im Fall einer Freilegung des Gewässers würde hier ein offener Graben, der von beiden Seiten durch den Gebäudebestand bzw. eine Stützmauer begrenzt wird, entstehen. Gemäß der Vorergebnisse des Hochwasserschutzkonzeptes Östliche Günz und der vorliegenden Fachgutachten wurde festgestellt, dass sich auch bei einer Grabenöffnung mit Rückbau der DN600-Verrohrung die verbleibende Verrohrung unter der Aitranger Straße ebenfalls nicht in der Lage ist, den maßgeblichen Hochwasserabfluss (HQ100) aufzunehmen. Weiter wurde anhand eines Baugrundgutachtens (Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben; Umgestaltung des Autenrieder Bachs nördlich der OAL5, Udo Bosch, 27.10.2020) nachgewiesen, dass eine mögliche Grabenöffnung in diesem Bereich aufgrund der anstehenden Auensedimente und Flusskiese und der beengten Verhältnisse nur mit sehr hohem technischem Aufwand möglich wäre und hohe Kosten verursachen würde. Der Bodengutachter stellt hierzu abschließend fest, dass:

- die Standsicherheit der bestehenden Halle im Osten durch die Gründung auf den darunterliegenden Auensedimenten nur bedingt gewährleistet ist. Die Grabenöffnung ist unter Berücksichtigung einer dauerhaften Sicherung der Standfestigkeit nur durch Unterfangen der Fundamente möglich.
- Die Mauer im Westen zur angrenzenden Flurnummer 787/3 nur durch einen Neubau stand- und erosionssicher gestaltet werden kann (z.B. in Form einer Ortbetonmauer oder in Form einer Winkelstützmauer). Dazu wäre auch die Inanspruchnahme des Nachbargrundstückes erforderlich.
- Ein Hydraulischer Kurzschluss zum Keller des Gebäudes auf der Flurnummer 787/3 durch ein An treffen der Flusskiese bei der Grabenfreilegung nicht ausgeschlossen werden kann. Zur Unterbindung müssen Abdichtungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Aus diesen Gründen wurde von einer Grabenöffnung in diesem Bereich abgesehen, nicht zuletzt auch deshalb, da sich bei einer Teil-Ertüchtigung des bestehenden Grabenabschnittes der Drosselabfluss erhöhen würde und das Problem der Hochwassersituation sich bachabwärts nachteilig auswirken kann.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Hochwasserproblematik im südlichen Einzugsbereich des Autenrieder Bachs im Rahmen des Hochwasserschutzkonzeptes Östliche Günz zu lösen ist. Bis dahin ist mit dem gegenständlichen Vorhaben nachzuweisen, dass sich durch die geplante gewerbliche Bebauung die derzeitige Hochwasserabflusssituation zumindest nicht weiter verschlechtert.

3.5 Städtebauliches und ökologisches Gesamtkonzept

Aufgrund der vorliegenden sensiblen Lage der Erweiterungsfläche am gewählten Standort waren im Vorfeld des Bebauungsplanes umfangreiche Untersuchungen notwendig, um die geplante gewerbliche Entwicklung an diesem Standort mit den Belangen des Hochwasserschutzes, dem Naturschutz, dem Landschafts- und Ortsbild und der Verkehrssituation in Einklang zu bringen. Diese Belange und Lösungsansätze waren Grundlage für die städtebauliche und ökologische Gesamtkonzeption des Vorhabens, das in nachfolgender Abbildung 7 (Lageplan) und Abbildung 8 (Geländeschnitt) dargestellt ist.

Gewässerökologische Maßnahmen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Maßgebend wurde der Umgriff des westlichen Geltungsbereiches so festgelegt, dass für den Retentionsraumverlust, der durch die notwendige Geländevertiefung zum Hochwasserschutz der geplanten Gewerbefläche im östlichen Bereich bedingt ist, ein wirkungsgleicher Retentionsraum neu geschaffen werden kann. Dazu ist ein Hangabtrag in einer Größenordnung von ca. 6.180 m³ erforderlich. Durch die gewässerökologisch zielgerichtete Gestaltung des Autenrieder Bachs und seiner Vorländer besteht die Möglichkeit, den derzeit naturfernen, begrädigten Entwässerungsgraben im Plangebiet aufzuwerten. Insofern bleibt der westliche Bereich des Plangebietes als Ausgleichsfläche für Natur und Landschaft vorbehalten. Damit werden die im Landschaftsplan der Gemeinde Günzach formulierten Ziele zur Schaffung von Gewässersäumen und die Ausbildung von Vernetzungsstrukturen in besonderem Maße berücksichtigt.

Für den Hochwasserschutz ist eine Geländeverfüllung im Bereich der östlichen Gewerbefläche über dem Niveau des 100-jährigen Hochwasserereignisses bis zu 1,5 m auf eine Höhe von mind. 786,50 NHN erforderlich. Dafür wird Auffüllmaterial in einer Menge von ca. 3.430 m³ benötigt, das nach den Ergebnissen des Bodengutachtens überwiegend aus dem Abtragsbereich im Westen zur Verfügung gestellt werden kann.

Unter Zugrundelegung des vorgegebenen maximalen Hochwasserabflusses HQ 100 mit bis zu 8 m³/s und dem bestehenden Drosselabfluss unter der Aitranger Straße mit den Rohren B 900/ B600 wird das Plangebiet bereits 6-10 min nach einem Starkregenereignis bis zur OK-Aitranger Straße (Höhe ca. 585,55 NHN) eingestaut und fließt dann, über die Straße zwischen der bestehenden Werkshalle der Fa. Streicher und dem westlichen Nachbargrundstück zur östlichen Günz ab. Dieser extreme Hochwasserabfluss wird sich auch unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens nicht entscheidend reduzieren lassen. Mit der Neuschaffung von Retentionsraum kann im Rahmen der hydraulischen Berechnungen nachgewiesen werden, dass es bei Umsetzung der Gewerbefläche zu keiner Verschlechterung der Abflusssituation für An- und Unterlieger kommt. Bei geringeren Abflüssen kann aufgrund der Renaturierung des Autenrieder Bachs eine gewisse Entlastung erreicht werden. Außerdem kann sichergestellt werden, dass sich das geplante Vorhaben nicht negativ auf das künftige Hochwassersicherheitskonzept auswirken wird und davon unabhängig realisiert werden kann.

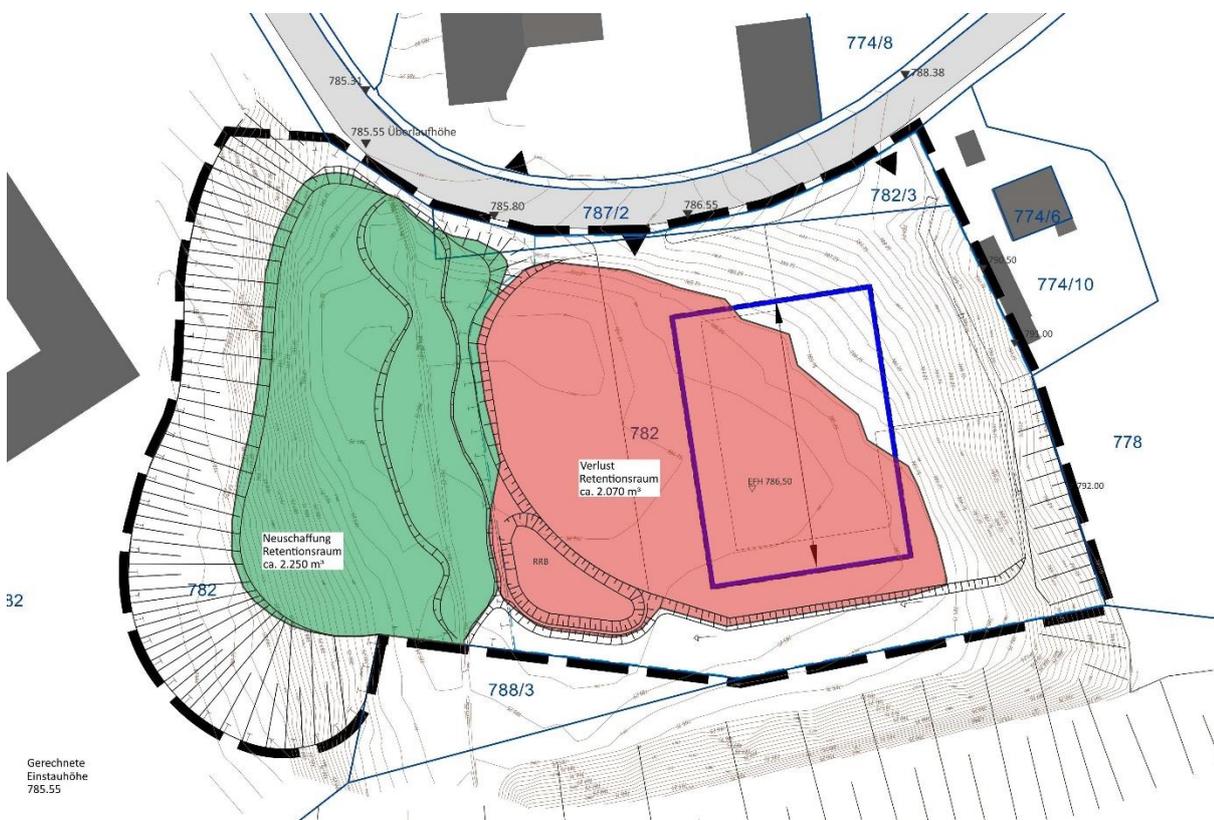


Abbildung 6: Retentionsraumbilanz

Verkehrliche Belange

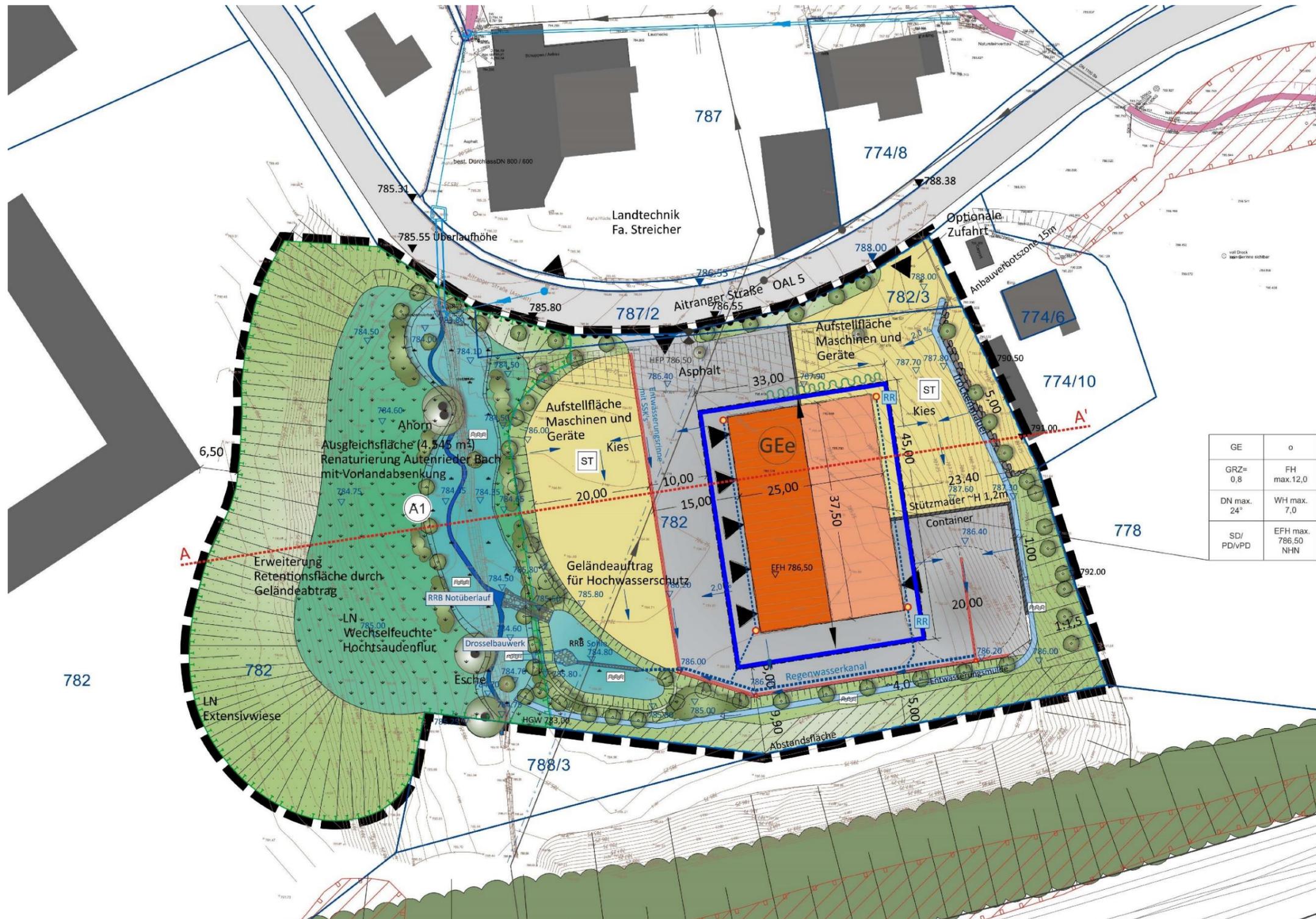
Durch die Ausweisung eines Grünstreifens entlang der Aitranger Straße und die Situierung der Aufstellflächen für Maschinen und Geräte wird eine funktionale und visuelle Abgrenzung zur Aitranger Straße hin erreicht und damit bisherige verkehrliche Missstände behoben. Der Hauptzufahrtsbereich zur Gewerbefläche liegt in einer Außenkurve, so dass der Einfahrtbereich von der Aitranger Straße gut einsehbar ist. Die optional dargestellte zweite Zufahrt im Osten soll nur eingeschränkt genutzt werden und liegt ebenfalls günstig im Sichtbereich der Straße.

Landschaftliche und städteplanerische Belange

Die geplante Gewerbehalle liegt in einer Geländesenke und wurde durch die Festlegung von Baugrenzen soweit von der Aitranger Straße abgerückt, dass diese im Wesentlichen nur von Westen mit Blickrichtung nach Osten wahrgenommen werden kann. Sichtbezüge zum westlich höher liegenden Baudenkmal (ehemaliges Jagdschloss und Brauerei Günzach) werden durch die geplante Bebauung nicht maßgebend beeinträchtigt. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden dazu Vorgaben zur max. Gebäudehöhe und zur Fassadengestaltung einschließlich einer Fassadenbegrünung zur Aitranger Straße hin aufgenommen, sodass eine ortsbildgerechte Bauweise und landschaftliche Einbindung der Gewerbehalle gewährleistet ist. Des Weiteren wurde eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes durch Pflanzbindungen auf privaten Grundstücken festgelegt.

Der Versiegelungsgrad wird im Gewerbegebiet dahingehend begrenzt, dass die Aufstellflächen für Maschinen und Geräte wassergebunden herzustellen sind. Die ordnungsgemäße Behandlung von Niederschlagswasser wird über ein Regenrückhaltebecken im Plangebiet sichergestellt. Auch wurde ein Abstandsstreifen zu den Grundstücken der südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen der Deutschen Bahn freigehalten. In diesem Bereich kann auch die schadlose Ableitung von wild abfließenden Oberflächenwasser von dem östlichen Hangbereich in Form einer Entwässerungsmulde sichergestellt werden.

Die Gewerbeflächenausweisung ist für die Aufnahme eines Betriebes ausgelegt. Die Flächenausweisung regelt und begrenzt somit abschließend die mögliche städtebauliche Entwicklung im Plangebiet. Eine weitere gewerbliche Entwicklung wird dadurch ausgeschlossen. Grundsätzlich wird mit der Verlagerung des Betriebes nach Süden eine Verbesserung der schalltechnischen Situation im Bestand erwartet. Dennoch wird zur Sicherung der Belange ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festlegung von Emissionskontingenten berücksichtigt werden.



Legende

	Räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches		FH max. 12,0m Max. zulässige Firsthöhe über EFH, hier 12,0 m
	eingeschränktes Gewerbegebiet (GGe) gem. § 8 BauNVO		WH max. 7,00 Max. zulässige Wandhöhe über EFH, hier 7,0m
	Max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,80		Baugrenze
	Max. zulässige Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe, hier 786,50 NNH		Maßzahlen in Meter
	OK-Höhenbezugspunkt für bauliche Anlagen 786,50 NNH		Firstrichtung, zwingend
	offene Bauweise		Gebäude, Planung
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten		Private Verkehrsfläche und Zufahrten
	zulässige Dachformen Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach		Abgrenzung für private Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässigen Belag
	Max. zulässige Dachneigung hier: 24°		geplante Grundstücksgrenze
	Böschung geplant		Zufahrten
	Trockenmauer geplant		Wendekreis
	Stützmauer geplant		

Freiflächengestaltung

	Grünfläche, Entwicklung als Extensivwiese		Bestandsbaum zu verpflanzen
	Bestandsbaum, zu erhalten		Laubbaum zu pflanzen, Lage variabel
	Bestandsgehölz, zu erhalten		Anpflanzung Feldgehölz/Bachbegleitgehölz, Lage variabel

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Abgrenzung Ausgleichsfläche mit Nummer; hier A1		Schaffung von Retentionsraum durch Geländeabtrag
			Entwicklung extensiver, wechselfeuchter Hochstaudenfluren
			Entwicklung artenreicher Extensivwiesen/Bühwiesen

Entwässerung

	Fließrichtung		Rückhaltebecken geplant
	Entwässerungsinne mit Einläufen		Entwurfplanung Hochwasserschutzkonzept IB Jellen
	Entwässerungsrichtung (Gefälle)		Retentionsraumverlust Bestand
	Höhen Planung		Entwässerungsmulde
	Renaturierung Autenrieder Bach		Regenwasserkanal
			Regenfallrohr

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

	Flurgrenze Bestand (nachrichtliche Darstellung)		amtl. Biotope
	Flurnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)		Bestandshöhe
	Bestandsgebäude		Höhenschichtlinie (Vermessung Fa. Riwa vom 20.01.2020)
	Abstandsfläche		Grabenverrohrung Bestand, Verlauf nicht gesichert
	Renaturierung Autenrieder Bach		Abwasserkanal
	Böschung Bestand		Regenwasserkanal
			Wasserleitung, Verlauf nicht gesichert

Abbildung 7: Übersichtslageplan Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab

4 Festsetzungskonzept

Mit dem gewählten Festsetzungsumfang soll eine maßvolle gewerbliche Entwicklung der geplanten Gewerbefläche vorgegeben werden. Der gewählte Festsetzungsumfang regelt daher im Wesentlichen die Größe der überbaubaren Grundfläche (Baugrenzen, Grundflächenzahl-(GRZ)) und die Höhe der baulichen Anlagen. Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wurde im vorliegenden Fall verzichtet, da diese nur eine eingeschränkte städtebauliche Regelungsfunktion hat.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Diese Ausweisung berücksichtigt die beschriebene sensible Lage des Plangebietes. Zur Regelung der Lärmthematik wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro em plan, Neusäß erarbeitet, dessen Ergebnisse in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen wurden.

Aus diesem Grund werden im Plangebiet nur Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zugelassen. Die Ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässige Nutzungen, wie öffentliche Betriebe und öffentliche Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, um die bestimmungsgemäße Nutzung des Baugrundstückes zu unterstreichen.

Um mögliche unerwünschte Agglomerationen gemäß LEP zu vermeiden, werden in der ausgewiesenen Gewerbefläche Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Um die bestimmungsgemäße gewerbliche Nutzung ohne weitere Einschränkungen ausüben zu können, wird eine dem Gewerbebetrieb zugeordnete und Verkaufsstätte zugelassen. Ebenfalls werden Anlagen oder Betriebe, die ein hohes Störpotenzial oder Gefahrenpotenzial für die Umwelt verursachen könnten, ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Festsetzungsumfang in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung beschränkt sich im Wesentlichen auf die überbaubare Grundfläche, die Gebäudehöhe und die Dachgestaltung. Das höchstzulässige Maß (GRZ) der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 wird nicht überschritten. Damit werden mit den bereits festgelegten privaten Grünflächen ausreichend Flächen für die innere Grünstruktur, Randeingrünung und Oberflächenwasserversickerung bzw. -ableitung zur Verfügung stehen.

Bezüglich der bekannten Hochwassersituation werden im Baugebiet unterirdische bauliche Anlagen in Form von Kellergeschossen oder Tiefgaragen ausgeschlossen (§16, Abs. 5 BauNVO). Zulässig sind jedoch technische bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, wie Fundamente etc.. Zur Einbindung der baulichen Anlagen wurden im vorliegenden Fall Gebäudehöhen bis max. 12 m über dem Höhenbezugspunkt (EFH 786,50 NHN=Fertigfußboden) im Bebauungsplangebiet zugelassen. Der Höhenbezugspunkt liegt im Mittel ca. 1,5 m über dem bestehenden Geländeniveau im Bereich des

Bauraumes, welcher aus Gründen des Hochwasserschutzes bis auf das Niveau der geplanten Zufahrt der Aitranger Straße verfüllt werden soll. Um die Außenwirkung der Gebäude ortsgerecht sicherzustellen, wird eine max. Wandhöhe von 7,0 m festgelegt. Da für Gewerbebauten, Hallen etc. die Angabe der zulässigen Vollgeschosse nicht zweckmäßig ist, wurde auf die Festlegung der max. Vollgeschosse verzichtet. Zusammen mit der vorgesehenen Fassadengestaltung soll hiermit der Eindruck eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes in Anlehnung eines Stadels erreicht werden, welches sich weitestgehend städtebaulich verträglich in die Umgebung einfügt. Zur Sicherstellung der städtebaulich verträglichen Außenwirkung des Baugebietes werden weitere Gestaltungsfestsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften (Kapitel 3) getroffen, auf die hier verwiesen wird.

Nach dem Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) gilt für bauliche Anlagen an Kreisstraßen (hier OAL 5) ein Bauverbot von 15,00 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die festgesetzten Bauflächen in der Planzeichnung berücksichtigen die Bauverbotszone.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Das bedeutet, dass hier grundsätzlich Gebäude bis max. 50 m Länge zulässig wären. Dies wird in jedem Fall durch den für bauliche Anlagen umgrenzten Flächenumfang der Baugrenze von 33,00 m x 45,00 m eingehalten. Damit soll einerseits der Eindruck einer ortsangepassten Bebauung, andererseits eine bestimmungsgemäße Bebauung/Nutzung, wie z.B. eine Maschinenhalle, sichergestellt werden, die die spezifischen Bedürfnisse des bestehenden Landmaschinenbetriebes erfüllt. Insofern wurde zur Klarstellung festgelegt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen mit Gebäudeteilen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,5 m und Dachüberstände bis zu 1,5 m auf der Giebelseite und bis zu 3,0 m auf der Traufseite des Gebäudes auch außerhalb der Baugrenze zulässig sind. Nicht zugelassen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen.

4.4 Verkehrsanlagen

Zur Regelung der Verkehrssituation wurde die Zufahrtsmöglichkeit auf die Gewerbefläche auf max. zwei Zufahrten begrenzt. Zur Vermeidung übergroßer Einfahrtsbereiche wird festgelegt, dass Grundstückszufahrten als Sammelein- und -ausfahrten auszubilden sind und maximal zwei Zufahrten bis je max. 11,0 m Breite zugelassen werden.

Auf dem restlichen Grundstück entlang der Aitranger Straße sind keine weiteren Ein- und Ausfahrten zulässig. Dies wird durch die Planzeichen Nr. 6-4 der PlanZV im Plan sichergestellt. Eine unerwünschte Störung des Verkehrsflusses bzw. eine mögliche Gefährdungslage ist aufgrund der guten Einsehbarkeit der Zufahrten an der Außenkurve der Aitranger Straße nicht zu erwarten.

Der gesetzlich geregelte Grenzabstand für bauliche Anlagen gem. Art. 6 BayBO ist einzuhalten und wird durch die Lagefestlegung der Baugrenze berücksichtigt.

Des Weiteren werden Aufstellflächen für Maschinen und Geräte bzw. Stellplätze in der Planzeichnung festgelegt. Diese sind von der öffentlichen Verkehrsfläche (Aitranger Straße) abgerückt, so dass

eine mögliche Gefährdung/ Störung des öffentlichen Straßenverkehrs z.B. durch Ablenkung der Verkehrsteilnehmer vermieden wird. Dies wird zusätzlich durch die Festsetzung privater Grünflächen, die nicht überbaut werden dürfen, in diesem Bereich verstärkt.

5 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Dachgestaltung

Mit der Einschränkung der Dachneigung auf max. 24° wird in den örtlichen Bauvorschriften ein ausreichender Spielraum für Gewerbebauten eingeräumt. Gleichzeitig entstehen damit ortsbildgerechte Dachlandschaften, die sich aufgrund der Dachform auch für die Ausführung als Grün- oder Solardach eignen. Die Ausrichtung des Firstes ermöglicht eine Nutzung regenerativer Energien z. B. als Solardach. Aus ortsgestalterischer Sicht sind Aufständereien von solartechnischen Anlagen nicht zulässig.

Im Bebauungsplangebiet sind die für Gewerbebauten üblichen Dachformen wie Satteldächer, Pultdächer, und versetzte Pultdächer (Sheddächer) erlaubt. Flachdächer sind in dieser Größenordnung für das Hauptgebäude nicht zugelassen, da sie aus ortsgestalterischer Sicht vermieden werden sollen.

5.2 Fassadengestaltung

Zur Vermeidung großer ungegliederter Fassadenflächen ist eine Fassadenbegrünung bzw. die Verwendung einer entsprechenden homogenen, dorfgemäßen Fassadengestaltung erwünscht. Dies wird durch die Festsetzung einer Fassadengliederung ab einer Wandhöhe von 3,0 m mit einer abgesetzten Farbgebung bzw. mit Anbringen einer ortsbildverträglichen Fassadenverkleidung gewährleistet. Dabei sind stark reflektierende Materialien und Farbgebungen unzulässig. Des Weiteren werden technische Dachaufbauten und Oberlichter aus optischen Gründen begrenzt.

Generell werden Baumaterialien bzw. Farbanstriche mit stark reflektierenden Oberflächen ausgeschlossen. Zur Erhaltung des Ortsbildes und für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der angrenzenden Aitranger Straße (OAL 5) werden Werbeanlagen eingeschränkt (siehe nachfolgendes Kap. 5.3).

5.3 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Aus ortsgestalterischer Sicht sind Mauern als Einfriedungen nicht zulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,8 m zulässig. Aus Gründen des Artenschutzes ist eine Einfriedung so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Unterquerung des Zaunes haben (kein durchgehender Sockel, ca. 15 cm Abstand zum Boden).

Die Bodenversiegelung ist im Plangebiet auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Im Plangebiet sind deshalb Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten.

Zur Vermeidung unerwünschter dörflicher Blickbezüge wurden Festlegungen für die Zulässigkeit von Werbeanlagen getroffen. Durch diese Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass Werbeanlagen gegenüber dem Baukörper zurückhaltend ausgeführt werden.

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur am Ort der Leistung zulässig. An den Gebäuden sind Werbeanlagen zulässig, wenn diese nicht höher als die Traufkante des Gebäudes und parallel zur Fassade angeordnet werden. Werbeanlagen auf dem Dach sowie besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln etc. sind ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen sind Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken). Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben sind nicht zulässig.

6 Erschließungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist über die Aitranger Straße (OAL 5) an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

6.1 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ostallgäu. Des Weiteren ist die Abfallwirtschaftssatzung – AWS des Landkreises Ostallgäu über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen zu beachten.

6.2 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das Leitungsnetz der Gemeinde Günzach angeschlossen. Die Wasserversorgung des Plangebietes ist somit gesichert. Im Plangebiet verläuft eine gemeindliche Wasserleitung. Die Wasserleitung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Während der Bauzeit sind die notwendigen Schutzmaßnahmen und Schutzabstände zu beachten.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal über die Kläranlage in Obergünzburg, wo es nach dem Stand der Technik gereinigt wird. Stark verschmutzte gewerbliche Abwässer bedürfen ggfls. einer Vorbehandlung, wenn sie nicht den Vorgaben der Entwässerungssatzung entsprechen. Für das geplante Baugebiet stehen ausreichend Kapazitätsreserven der Kläranlage zur Verfügung. Im Plangebiet verläuft ein gemeindlicher Abwasserkanal. Der Sammelkanal wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Während der Bauzeit sind die notwendigen die Schutzmaßnahmen und Schutzabstände zu beachten.

6.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Versickerung des Oberflächenwassers soll so weit möglich nach den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW) erfolgen.

Aufgrund der bestehenden Topografie ist davon auszugehen, dass wild abfließendes Hang- bzw. Schichtwasser über die öffentlichen bzw. privaten Entwässerungs- bzw. Versickerungseinrichtungen aufgefangen und nach den fachlichen Vorgaben schadlos abgeleitet bzw. zur Versickerung gebracht werden kann.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen ist, soweit es die Baugrundverhältnisse zulassen, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern bzw. vorzubehandeln. Dabei ist vorrangig eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers flächenhaft über eine bewachsene Oberbodenschicht vorzusehen. Ist dies nicht möglich, kann ausnahmsweise eine Versickerung über Rigolen in Kombination mit Sickerschächten in tiefere Schichten des Baugrundes oder eine entsprechende Rückhaltung auf dem Grundstück mit einem Drosselabfluss in die Vorflut (Autenrieder Bach) erfolgen. Eine Einleitung des Regenwassers in die gemeindliche Kanalisation ist nicht zulässig. Dabei sind die aktuellen technischen Regelwerke DWA M 153, A 138 und ggf. A 117 zu beachten. Da das Bauvorhaben nicht unter die Niederschlagswasserfreiflächenverordnung (NwFreiV) fällt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Ostallgäu zu beantragen. Die Planungen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind eng mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abzustimmen.

6.5 Energieversorgung

Das Plangebiet wird über die Lechwerke AG (LEW) mit Strom versorgt. Bei Bedarf sind zur Versorgung der Gewerbefläche Trafostationen notwendig.

7 Immissionen / Emissionen

Zum Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens wird ein Schallschutzgutachten vom Büro em plan, Neusäß erarbeitet.

Das gegenständliche Vorhaben umfasst, obgleich es sich um eine Angebotsplanung handelt, zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Wesentlichen die Errichtung einer Landtechnikwerkstatt. Das Vorhaben unterliegt den Regularien der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm. In der Nachbarschaft ist keine gewerbliche Vorbelastung gegeben. Insofern kann das Vorhaben die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm ausschöpfen.

Das Vorhaben stellt eine Angebotsplanung dar. Insofern war zu prüfen, ob sich der Betrieb angemessen schalltechnisch in die Nachbarschaft einfügt und die Anforderungen der TA Lärm eingehalten sind.

Mit Schallgutachten vom Januar 2021 seitens des Büros em plan kann nachgewiesen werden, dass der Betrieb bestimmungsgemäß vor Ort arbeiten kann und die Anforderungen der TA Lärm eingehalten sind. Dies wurde verifiziert durch eine konkrete schalltechnische Modellierung des Betriebs mit allen absehbaren Betriebsereignissen und einer Immissionsprognose in der Nachbarschaft. Um diesen Betrieb planungsrechtlich sicherzustellen, wurde entsprechend der Satzung ein geeignetes Emissionskontingent nach DIN 45691 – Geräuschkontingentierung vergeben, welches den Betriebserfordernissen angemessen Rechnung trägt und die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm sicherstellt. Hierdurch ist das zulässige Immissionsverhalten des Betriebs abschließend geregelt, die Anforderungen der TA Lärm sind gewahrt und der Betrieb kann bestimmungsgemäß arbeiten.

Für den Fall dass der Betrieb geändert oder aufgegeben wird ist das Areal als Angebotsplanung abschließend geregelt, d. h. für künftige Nutzungsänderungen jeglicher Art ist das zulässige Immissionsverhalten abschließend definiert geregelt und kann insofern keine Konflikte immissionsschutzfachlicher Art mit der gegebenen Nachbarschaft erzeugen.

8 Grünordnung und Freiflächengestaltung

Das Plangebiet ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Grünland) relativ arm an ökologisch wirksamen Grünstrukturen. Entlang der Aitranger Straße wurden einzelne Jungbäume gepflanzt, die im Zuge der gewerblichen Entwicklung durch Verpflanzung erhalten werden sollen. Auch der in der Geländesenke verlaufende Autenrieder Bach ist gewässerökologisch als ein naturferner begradigter Entwässerungsgraben zu bewerten, der von schmalen nitrophilen Hochstaudenfluren begleitet wird und stark eutrophiert ist (Schaumbildung). Ökologisch bedeutsam und ortsbildprägend sind die drei bachbegleitenden großen Einzelbäume (Esche und Ahorn), die zu erhalten sind. Im Wurzelbereich dieser Bäume ist aus diesem Grund keine Geländeänderung zulässig.

Das Plangebiet selbst weist durch die bestehenden Hangbereiche im Osten und Westen, den hohen Bahndammkörper im Süden und durch die Aitranger Straße im Norden eine hohe Kammerung auf und ist durch den Bahnkörper vom südlichen Landschaftsraum sowohl visuell als auch ökologisch abgeschnitten. Auf dem Bahndamm, der außerhalb des Geltungsbereichs liegt, haben sich naturnahe Hecken und Feldgehölze entwickelt, die zum amtlichen Biotop Nr. 8128-0095 (Gehölze von südlich Autenried bis nördlich Upratsberg) gehören.

Die Planung sieht umfangreiche Geländemodellierungen durch die erforderliche Hochwasserfreilegung der geplanten gewerblichen Baufläche und den erforderlichen Retentionsraumausgleich durch Bodenabtrag vor. Damit besteht die Möglichkeit, die im Flächennutzungsplan bereits als Ziel formulierte Aufwertung und Renaturierung des Gewässerabschnittes mit Zulassen einer natürlichen Gewässerdynamik und der Ausbildung feuchter Vernetzungsstrukturen im Bebauungsplan verbindlich festzulegen.

Während sich die grünordnerischen Festsetzungen im Bereich der geplanten Gewerbefläche im Wesentlichen auf die Pflanzung von Einzelbäumen und Feldgehölzen auf eine Randeingrünung beschränken, wird der Bereich des Autenrieder Bachs als Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und dort gegenüber dem Bestand ökologisch höherwertige Strukturen geschaffen.

Im Einzelnen werden folgende grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt:

Gewerbefläche im Osten:

- Aufbau einer Randeingrünung des Baugebietes mit Einzelbäumen
- Festlegung einer Fassadenbegrünung zur Aitranger Straße
- Ausweisung einer privaten Grünfläche mit Anpflanzung einer Baumreihe entlang der Aitranger Straße zur Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche
- Bereitstellen von Flächen für die Versickerung bzw. Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auf den privaten Flächen
- Entwicklung von blütenreichen extensiven Wiesenflächen zur Aufwertung der Biotopfunktion für lokale Tier- und Pflanzenarten
- Reduzierung der Bodenversiegelung durch Festsetzung versickerungsfähiger Beläge auf Stellplätzen und Aufstellflächen für Maschinen und Geräte
- Darüber hinaus sind im Bauraum Dachbegrünungen sowie PV-Anlagen auf Dächern zur Verbesserung des Mikroklimas erwünscht.

Ökologische Bachgestaltung im Westen:

- Herstellung eines naturnahen, geschwungenen Bachlaufs mit Ausbildung von Prall- und Gleitufeln und Zulassen einer Eigendynamik
- Aufbau eines naturnahen Bachbegleitgehölzes
- Entwicklung wechselfeuchter Hochstaudenfluren durch eine Vorlandabsenkung im Uferbereich des Autenrieder Bachs (Retentionsfläche)
- Entwicklung artenreicher Extensivwiesen/ Blühwiesen im weiteren Auenbereich des Autenrieder Bachtals (Retentionsfläche)
- Entwicklung artenreicher Extensivwiesen/ Blühwiesen im Bereich des geplanten Hangeinschnittes

9 Artenschutz

Um potenzielle artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen wurde eine Relevanzbegehung durchgeführt. Ziel ist die Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte durch eine

Überbauung bzw. Nutzungsänderung der zu prüfenden Fläche, denn bei Vorhaben gilt grundsätzlich § 44 Absatz 1. BNatSchG.

Demnach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungs- und Verletzungsverbot),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Schädigungsverbot).

Zusätzlich wird im BNatSchG § 44 Absatz 5 geregelt, dass die Zugriffsverbote im Rahmen von behördlich zugelassenen Vorhaben nur für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (im Folgenden „europarechtlich geschützte Arten“) gelten. Darin wird unter anderem festgelegt, dass:

- das Tötungsverbot nur eintritt, wenn das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten durch den Eingriff oder das Vorhaben *signifikant* erhöht wird.
- das Schädigungsverbot nicht eintritt, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Um dies zu erreichen, wird die Möglichkeit zur Festlegung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gegeben.

Die Relevanzuntersuchung im Geltungsbereich des Bebauungsplans hat keine Hinweise darauf ergeben, dass durch das Vorhaben europarechtlich geschützte oder andere naturschutzfachlich wertgebende Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden könnten. Bei Erhalt der benachbarten Gehölzstrukturen ist dementsprechend nicht zu erwarten, dass durch die Umwandlung und Überbauung der Fläche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Um zu verhindern, dass während der Bauphase eventuell durch den Geltungsbereich wandernde Amphibien zu Tode kommen, sollte während der Bauzeit ein Amphibienzaun aufgestellt werden, der die Tiere am Fuß des Bahndamms entlang leitet.

Um in den benachbarten Gehölzen brütende Vögel, jagende Fledermäuse und Insekten nicht zu beeinträchtigen, sollten die vom Landkreis Ostallgäu herausgegebenen Hinweise zur Beleuchtung berücksichtigt und der unnötige Eintrag von künstlichem Licht in die benachbarten Habitatstrukturen vermieden werden (Merkblatt Beleuchtung). An den zukünftigen Gebäuden sollten weiterhin die

„Hinweise zum Vogelschutz an Glasflächen“ beachtet werden, um zu verhindern, dass sich das Tötungsrisiko für Vögel an großen Glasfronten erhöht.

Aus diesem Grund wurden Festsetzungen für eine insektenschutzfreundliche Beleuchtung im Bebauungsplan getroffen.

Mit diesen Schutzmaßnahmen ist davon auszugehen, dass mit der vorliegenden Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

5.1 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung [und der Ausgleich] der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans „GE-Aitranger Straße“ wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt bzw. festgesetzt:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch und menschliche Gesundheit	Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	<ul style="list-style-type: none"> - Gehölzpflanzungen und Fassadenbegrünung zur Eingrünung - Naturnahe Gestaltung der Ausgleichsfläche - Lärmkontingentierung gemäß schalltechnischer Untersuchung
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung / Überbauung / Beeinträchtigung von Lebensräumen / Habitaten	<ul style="list-style-type: none"> - Anreicherung der Landschaft durch Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen innerhalb der Ausgleichsflächen sowie die Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen - Erhalt der Bestandsbäume (z.T. durch Verpflanzungen) - Aufstellung eines Amphibienzaun während der Bauzeit, der die Tiere am Fuß des Bahndamms entlang leitet - Berücksichtigung der vom Landkreis Ostallgäu herausgegebenen Hinweise zur

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<p>Beleuchtung und Vermeidung des unnötigen Eintrags von künstlichem Licht in die benachbarten Habitatstrukturen (Merkblatt Beleuchtung) zum Schutz in den benachbarten Gehölzen brütender Vögel, jagender Fledermäuse und Insekten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beachtung der „Hinweise zum Vogelschutz an Glasflächen“, um eine Erhöhung des Tötungsrisikos für Vögel an großen Glasfronten zu verhindern
Fläche und Boden	Abtrag, Aufschüttung und Boden- bzw. Flächenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung von Versiegelung u. Überbauung durch Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplans sowie Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ = 0,80) - Beachtung der fachlichen Vorgaben bei Bodenarbeiten - Ordnungsgemäße Entsorgung eventuell anfallender schadstoffbelasteter Böden
Wasser	Überdeckung, Stoffeinträge	<ul style="list-style-type: none"> - Ermöglichung der Versickerung von Niederschlägen durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Kies, Rasenpflaster, Schotterrasen, Sickerpflaster etc.) im Bereich der Aufstellflächen für Maschinen und Geräte - Versickerung von Niederschlägen auf dem Grundstück - Ausgleich des Retentionsraumverlustes von 2.072 m³ durch Neuschaffung von 2.112 m³ mittels Aufweitung des Talraumes des Autenrieder Baches.
Luft und Klima	Überbauung, Schadstoffemissionen	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen (als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung - Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)
Landschaft	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die grünordnerischen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		Maßnahmen / Ausgleichsflächenkonzeption und Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück und der Ausgleichsfläche, Fassadenbegrünung, Fassadengestaltung)
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	- Festsetzung der Einhaltung gesetzlicher Regelungen bei Auffinden von Bodendenkmälern

5.2 Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 BayNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurde (= „Leitfaden“).

Die durch das Vorhaben verursachten Versiegelungen und Überbauungen werden maßgeblich Gebiete geringer Bedeutung beeinflusst. Die jeweilige Gebietstypisierung und die Herleitung der entsprechenden Kompensationsfaktoren ist dem beigefügtem Umweltbericht zu entnehmen. Durch die Entwicklung der Gewerbefläche ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 3.140 m².

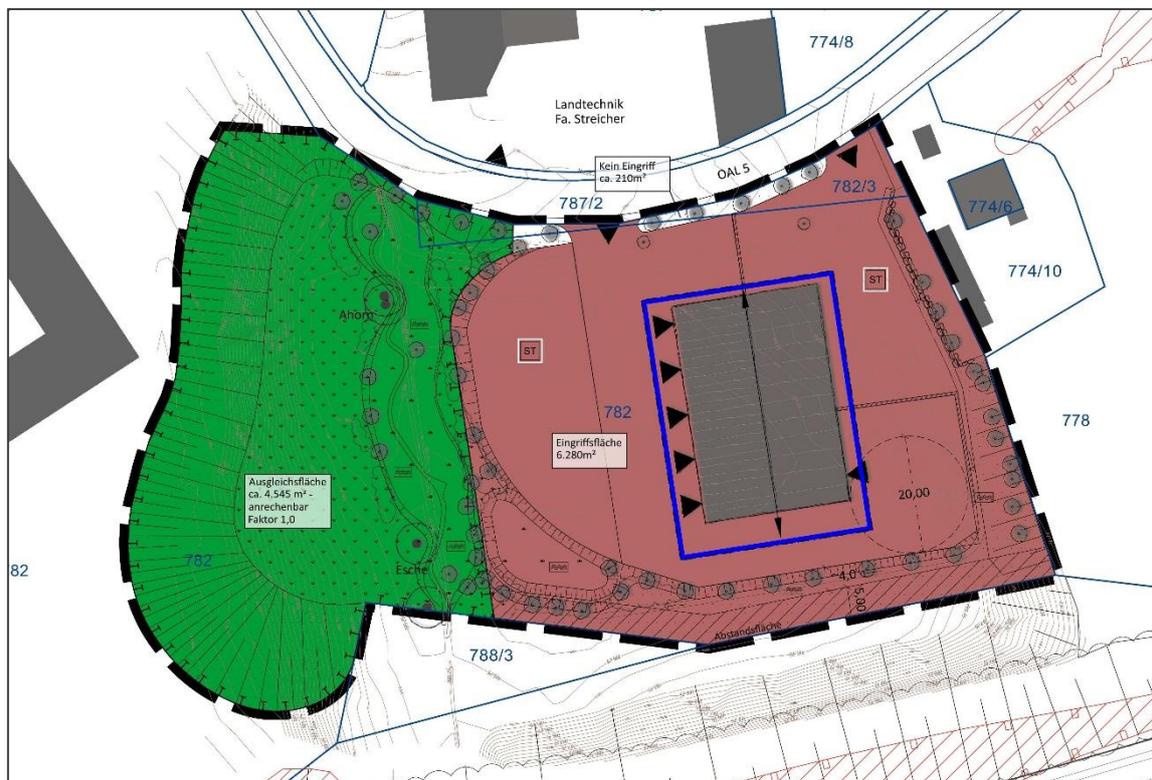


Abbildung 9: Lage der Eingriffs- und Ausgleichsflächen

5.2.1 Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Der Ausgleichsbedarf kann vollständig durch die im Geltungsbereich gelegene Ausgleichsfläche A1 erbracht werden. Diese hat eine Größe von etwa 4.545 m².

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsfläche A1: Im Zuge der Bachrenaturierung des Autenrieder Bachs soll dieser wieder in einen mäandrierenden Verlauf gebracht werden. Zudem soll der bachumgebende Retentionsraum durch eine Absenkung der gewässernahen Bereiche vergrößert werden.

Die Fläche wird durch die Entwicklung von feuchten Hochstaudenfluren im niedrigeren sowie von artenreichen Extensivwiesen / Blühwiesen im höher gelegenen Bereich und die Pflanzung von Gebüschgruppen und Einzelbäumen naturnah gestaltet.

Dazu erfolgt auf den Böschungsflächen nach der Geländemodellierung ein nur geringmächtiger Humusauftrag von etwa 10 cm, um magere Standorte zu schaffen. Auf den niedriger gelegenen Flächen im Auenbereich kann der Oberbodenauftrag auch mächtiger (bis zu 40 cm) erfolgen, um die typischen nährstoffreichen Bedingungen einer Aue nachzubilden.

Anschließend sind die Flächen durch Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen in der Umgebung oder alternativ durch die Ansaat von standortangepassten Regio-Saatgut-Mischungen zu begrünen.

Die vorhandenen Bäume werden in die Planungen miteinbezogen und erhalten. Daneben erfolgt eine Ergänzung mit Auengehölzen gebietseigener Herkunft. Geeignet sind beispielsweise Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), div. Weiden (*Salix spec.*), gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) oder Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*). Gehölzpflanzungen sind auf die bachnahen Bereiche zu beschränken, um die Bewirtschaftbarkeit der Wiesenflächen sicherzustellen.

Die Gewässerstruktur und Fließdynamik des Autenrieder Baches erhält eine größere Vielfalt durch Einbringen punktueller Strukturelemente wie Totholz oder Wurzelstubben in das vorhandene Gewässerprofil. Dies sorgt für eine größere Strömungs- und Tiefenvarianz und schafft Rückzugsmöglichkeiten für Fische bei Hochwassersituationen. Darüber hinaus wird die Lebensraumqualität an Uferstreifen und Gewässerbett durch erhöhte Strukturvielfalt verbessert.

Die Blühwiesen sind zweimal jährlich ab Mitte Juni zu mähen, die Hochstaudenfluren abschnittsweise wechselnd im Herbst, so dass die einzelnen Abschnitte mindestens alle 3-4 Jahre einmal gemäht werden, um ein Aufkommen von Gehölzen zu verhindern.

6 Flächenbilanzierung

Tabelle 2: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in m ² (ca.)	Anteil der Fläche in Prozent (ca.)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft/Ausgleichsflächen	4.545	41,5
Private Grundstücksflächen, davon	6.400	58,5
• Überbaubare Flächen (GRZ 0,8)	6.280	57,4
• Grünflächen privat mit Pflanzbindung	120	1,1
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	10.945	100 %