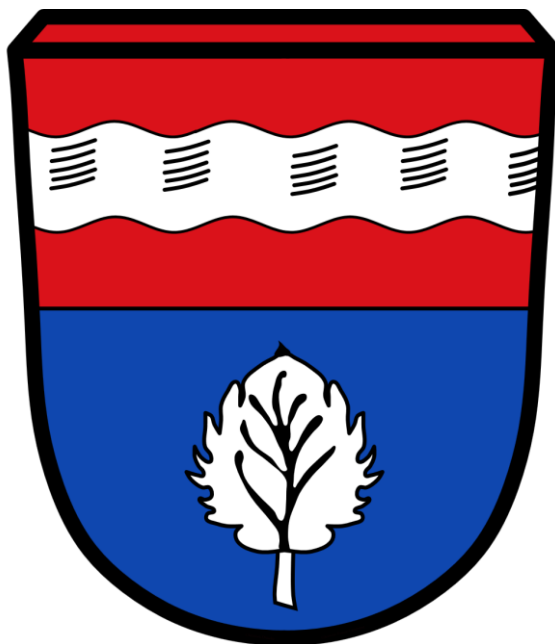


# **Gemeinde Günzach**

Landkreis Ostallgäu,  
Regierungsbezirk Schwaben



## **Bebauungsplan**

**„Gewerbepark Immenthal“**

in der Fassung vom 24.05.2016

## **Gemeinde Günzach**

Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben

### **Bebauungsplan „Gewerbepark Immenthal“**

#### **Inhalt:**

##### **A) Satzung**

##### **B) Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1000 mit Verfahrensvermerken**

##### **C) Begründung**

1. Anlass und Zweck der Planung
2. Lage und Geltungsbereich
3. Planerische Rahmenbedingungen
4. Planung
5. Grünordnung
6. Technische Infrastruktur
7. Hinweise und Empfehlungen
8. Bodenordnung
9. Karte

##### **D) Umweltbericht**

1. Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele
2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung
3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand)
4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter
5. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen
6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung
7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten
8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung
9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)
10. Zusammenfassung

<b>Gemeinde Günzach</b> Hauptstraße 9 87634 Günzach	Telefon: 08372 - 345 Fax: 08372 - 8354 E-Mail: info@günzach.de
<b>Bearbeitung Städtebau:</b> Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Thomas Haag, M.A. Architekt und Stadtplaner Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341 – 99727.0 Fax: 08341 – 99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
<b>Bearbeitung Grünordnung:</b> Dipl.-Ing. Univ. Helmut Rösel Landschaftsarchitekt Brunnener Str. 12, 86511 Schmiechen	Tel./ Fax: 08206 - 1873 E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de
<b>Bearbeitung Erschließungsplanung:</b> Schwäbisches Ingenieurbüro Jellen & CO. Stuibeweg 12, 87435 Kempten (Allgäu)	Telefon: 0831 - 521770 E-Mail: hubert.jellen@ib-jellen.de
<b>Bearbeitung Schalltechnische Untersuchung:</b> Büro Tecum GmbH Heisinger Straße 12 87437 Kempten	Telefon: 0831 – 5758-195 Fax: 0831 – 5758-199 E-Mail: info@tecum-umwelt.de
<b>Bearbeitung Bodengutachten:</b> ICP Ingenieurgesellschaft Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. mbH Illerstraße 12 87452 Altusried	Telefon: 08373 – 935174 Fax: 08373 – 935175 E-Mail: ICP-Geologen@t-online.de

## A) Satzung der Gemeinde Günzach für den Bebauungsplan „Gewerbepark Immenthal“

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Günzach folgende Satzung:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rande von Günzach, Ortsteil Immenthal, am Ortsausgang nach Obergünzburg, westlich der Staatsstraße 2055.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nr. 102, 103 und Teilfläche der Staatsstraße Fl. Nr. 1/2, Gemarkung Günzach. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 5,0 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung mit dem dort festgesetzten Geltungsbereich.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit Teil A) Satzung, Teil B) Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Verfahrensvermerken, C) Begründung und D) Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 24.05.2016.

### § 3 Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO. Das Gewerbegebiet wird bezüglich der Bauweise in die Teilgebiete GE-1 bis GE-3 gegliedert. Hinsichtlich des Immissionsschutzes werden nach dem Gutachten der Firma Tecum GmbH die einschlägigen Kontingente, Abgrenzung siehe Bebauungsplanzeichnung, gegliedert.
2. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird für ausnahmsweise zulässig erklärt. Sie ist dem Betrieb zuzuordnen und pro Betrieb bzw. Betriebsgrundstück ist unabhängig von der Zahl der Betriebsinhaber, Gesellschafter oder Betrieb auf dem Grundstück jeweils nur eine Wohnung zugelassen.
3. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

### § 4 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe auch Angaben in der Planzeichnung und in § 8 Abs. 1 dieser Satzung.
2. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet Anwendung. Mit wasserdurchlässigen Materialien befestigte Flächen (z. B. Kieswege, Garagenzufahrten aus Rasenfugensteinen) werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.
3. Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

### § 5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

1. Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), im Teilgebiete GE-1 gilt die abweichende Bauweise, in der Gebäude eine Länge von über 50 m aufweisen dürfen.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
3. Die Grundstücke müssen mindestens 1.500 m<sup>2</sup> groß sein.

### § 6 Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen der Ortsrandeingrünung.
2. Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.

### § 7 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise zu begrünen und zu unterhalten.
2. An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten entlang der Erschließungsstraßen sind Großgehölze gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.
3. Ergänzend zu den Großgehölzen entlang den Erschließungsstraßen sind Gehölze gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen; insgesamt muss je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Großgehölz gepflanzt werden. Die ergänzenden Gehölzstandorte können frei gewählt werden.
4. In den öffentlichen Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten Großgehölze gemäß Pflanzliste 2 und Sträucher gem. Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sind als dreireihige, freie Heckenabschnitte, 3 Gehölze/ lfm, versetzt gepflanzt, Pflanzabstand mind. 1,5 m auszubilden.
5. Die durch Planzeichen festgesetzten Standorte von Solitärbäumen und Hecken können sich geringfügig verschieben.
6. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach der Baubeginn-Anzeige der Gebäude zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen mit Bepflanzungsdarstellung, Angaben der Oberflächengestaltung, der Beseitigung des Oberflächenwassers, der Umfahrten mit den Oberflächenmaterialien, der Anordnung und Gestaltung der Stellplätze sowie der fachliche Beschreibung und Benennung der Arten der Bepflanzung.
7. Für die vorgenannten Bepflanzungsmaßnahmen sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

#### Pflanzliste 1:

Mindestqualität: Hochstamm (Alleebaum), 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm,

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)\*, Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)\*, Quercus robur (Stiel-Eiche)\*, Tilia cordata (Winter-Linde)\*

#### Pflanzliste 2:

Mindestqualität: Hochstamm, Obstgehölze auch Halbstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm

Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche)\*, Prunus avium (Vogelkirsche)\*, Prunus padus (Traubenkirsche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), heimische Obstgehölze (**Apfel:** Weißer Klarapfel, James Grieve, Gewürzlinken, Berner Rosenapfel, Bretacher, Jakob Fischer, Boskoop, Schöner von Herrenhut, Öhringer Blutstreifling, Danziger Buntapfel, Berlepsch, **Birne:** Deutsche und Schweizer Wasserbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne, Grüne Jagdbirne, Gute Julibirne, Stuttgarter Geishirtel, **Zwetschgensorten:** Hauszwetschge, Hengstpflaume)

#### Pflanzliste 3:

Mindestqualität: Strauch, 2x verpflanzt, mit Drahtballen, Höhe 60 - 100 cm

## Bebauungsplan „Gewerbepark Immenthal“

Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rosa spec. (Wildrosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Hinweis: Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) (mit „\*\*“ markierte Arten) ist einzuhalten.

8. Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 – 50 AGBGB.
9. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen. Die öffentliche Grünfläche im Westen entlang des „Brantelsbaches“ wird gegenüber der gewerblichen Nutzung durch einen entsprechenden Weidezaun abgegrenzt.
10. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen (Kiesbelag, Schotterrassen, wassergebundener Belag, Pflaster mit offener Fuge etc.) auszuführen.
11. Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 1,84 ha wird mit einem Anteil von 0,41 ha innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Hierfür wird eine mit einer sogenannten T-Linie umgrenzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist mit Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland - Regiosaatgut) zu begrünen und an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten mit Bäumen gem. Pflanzliste 2 und Sträuchern gem. Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Die Strauchpflanzungen sind als dreireihige, freie Heckenabschnitte, 3 Gehölze/lfm, versetzt gepflanzt, Pflanzabstand mind. 1,5 m auszubilden.

Der restliche Ausgleichsbedarf mit einem Anteil von 1,43 ha wird aus dem gemeindlichen Ökokonto ausgebucht. Dies betrifft die Flächen Fl. Nr. 86, 87 und 265, Gemarkung Günzach.

## § 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude

(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

1. Für das Gewerbegebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen.

Gebietsteil	GRZ max.	GFZ max.	Anzahl der Vollgeschosse	Wandhöhe (WH) max.	Bauweise	Dachneigung und -form
GE-1	0,6	1,2	II	8,50 m,	a	12° - 28° als SD wie vor sowie flachgeneigtes SD mit 3° bis 12° und FD 0° bis 3°. Bei Giebelbreiten über 15 m beträgt die Dachneigung maximal 12° LEK gemäß §11
GE-2	0,6	1,2	II	8,50 m	o	Wie vor., LEK gemäß §11
GE-3	0,6	1,2	II	8,50 m	o	Wie vor., LEK gemäß §11
Hinweis: innerhalb des im Bebauungsplan dargestellten Sicherheitskorridors der dargestellten 110 kV Freileitungen müssen alle Vorhaben mit der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Projekte-Hochspannung / Leitungen, Stuttgarter Straße 4, 86154 Augsburg, abgestimmt werden. Je nach Dachneigung werden hier die Wand- bzw. Firsthöhen durch Auflagen der LEW festgelegt.						

### Erklärungen:

GRZ = Grundflächenzahl,

GFZ = Geschossflächenzahl,

II = maximale Anzahl der Vollgeschosse,

Die Wandhöhe (WH) wird definiert: senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bei Flachdächern mit der Oberkante Attika; dabei soll der Rohfußboden EG in Abstimmung mit der Gemeinde Günzach ca. 30 bis 50 cm über Straßenniveau in Höhe der Einfahrt liegen.

o = offene Bauweise,

a = abweichende Bauweise,

SD = Satteldach,

FD = Flachdach.

2. Es sind Sattel- und Flachdächer zulässig; für besondere Bauteile sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig; sie sind jeweils mit der Gemeinde Günzach abzustimmen.
3. Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

**4. Bauliche Gestaltung:**

- Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.
  - Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien **nicht zulässig**: grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche, Wellplatten aller Art: Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.
5. Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.
6. Unter Hinweis auf § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO wird für die Stellung der Garagen bestimmt, dass sie einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten haben. Carports sind wie Garagen zu behandeln.
7. Sichtdreieck:  
Der in der Bebauungsplanzeichnung nachrichtlich und rot schraffierte Bereich im Einmündungsbereich der Planstraße in die Staatsstraße ist freizuhalten von Nebengebäuden, Bepflanzungen, Werbetafeln, Zäunen mit Gartenpfosten u. dgl., soweit sie über 80 cm über dem Gelände hinausragen.

**§ 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser**

1. Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 1,0 m begrenzt. Für die Einzäunung dürfen keine massiven Bauteile wie Beton, Steine, geschlossene Holzwände u. dgl. verwendet werden. Soweit z. B. aus versicherungstechnischen Gründen die maximale Höhe bei 2,1 m liegen muss, ist der Zaun aus Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig.
2. Veränderungen der Geländeoberfläche sind nicht zulässig bzw. nur insoweit, als dies für die Andienung an eine Rampe von ca. 1,00 m bis 1,25 m betrieblich erforderlich ist oder durch die Geländesituation gemäß Geländeaufnahme im nordwestlichen Randbereich geboten ist. Die Nutzung von Erdwärme ist zulässig.
3. Das Oberflächenwasser von privaten Flächen darf nicht in den öffentlichen Grund abgeleitet, sondern muss entsprechend den gültigen Vorschriften vor Ort versickert werden.
4. Durch das Schwäbische Ingenieurbüro Jellen wurden im Rahmen der Erschließungsplanung Hochwasserschutz und Entwässerung bearbeitet. Zum Schutz gegen Hochwasser und wild abfließendes Wasser aus den westlich angrenzenden Hangflächen sind die erforderlichen Speicherräume und Sickerflächen, wie in der Planzeichnung mit Gräben und Böschungen dargestellt, einzurichten.

**§ 10 Werbeanlagen**

1. Werbeanlagen sollen nicht freistehend, sondern den Gebäuden zugeordnet sein. Je Gewerbebetrieb kann maximal nur eine freistehende Werbeanlage zur öffentlichen Straße hin zugelassen werden; freistehende Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.
2. Werbeanlagen dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht höher als die Gebäude sein, maximal jedoch 6,00 m. Werbeanlagen wie z. B. Schriftzüge an den Gebäuden dürfen jeweils maximal 0,80 m hoch sein – Ausnahme: Logos.
3. Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sind nicht zulässig.
4. Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit gegenüber der Staatsstraße 2055 nicht beeinträchtigen. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.

Hinweis: Innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Anbauverbotszone im Bereich von 20 Metern vom Fahrbahnrand der St 2055 dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden und Anlagen

der Außenwerbung sind hier unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone darf Werbung nur am Ort der Leistung errichtet werden, wobei darauf zu achten ist, dass sie den Verkehrsteilnehmer nicht ablenkt und somit den Verkehr gefährdet.

## § 11 Immissionsschutz

Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Gewerbelärm (Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend genannten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691, Dezember 2006, weder tagsüber (06 – 22 Uhr) noch nachts (22 – 06 Uhr) überschreiten:

### **Emissionskontingente in dB je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE 1	63	60
GE 2	60	55
GE 3	60	50

Die Emissionskontingente beziehen sich auf den nördlichen Ortsrand von Immenthal.

#### Hinweise:

Für die Planung liegt die schalltechnische Untersuchung der Fa. Tecum vom 10.08.2015, Bericht Nr. 15.072.1/B, vor.

Die Gemeinde Günzach erklärt gegenüber dem staatlichen Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau, eine Haftungsfreistellung gegenüber Immissionen des Straßenverkehrslärms.

## § 12 Hinweise und Empfehlungen

### 1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs gemäß § 906 BGB geduldet werden. Insbesondere Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, Errichtung u. Betreiben eines Fahrsilos in näherer Umgebung des Baugebietes und die damit entstehenden Emissionen müssen weiterhin möglich sein.

Die gesetzlichen Grenzabstände der Ortsrandeingrünung sind zwingend einzuhalten, besonders in Bezug auf die Höhe der Bäume und Sträucher.

### 2. Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde

Im Zuge der Bauarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstr. 11, 87616 Marktobendorf, oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat B III, Praktische Denkmalpflege Mittelfranken/Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/815738 anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind die Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

#### *„Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

#### *Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten,*



Tel. 0827118157-0; Fax 0827118157-50; Email: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.“

Es wird explizit auf die Erlaubnispflicht nach Art. 6 DSchG im Umfeld der Kapelle hingewiesen.

### 3. Oberboden

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### 4. Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. die nicht überbauten Flächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

Darüber hinaus gilt:

#### Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan / Flächennutzungsplan für das Gebiet "Gewerbepark Immenthal" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft.

Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich der Pläne keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

#### Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. 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.

### 5. Immissionsschutz

Die DIN-Norm ist im Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, erschienen. Sie ist beim Deutschen Patent- und Markenamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 nachzuweisen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 dienen dazu, die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit den umliegenden Wohnnutzungen im Ort Immenthal zu gewährleisten. Sie stellen jedoch den jeweiligen Betrieb nicht davon frei, insbesondere bei Immissionsorten auf den direkt benachbarten Grundstücken des Gewerbegebietes (z.B. Büros) die aktuellen Immissionsschutzanforderungen (Immissionsrichtwerte der TA Lärm 1998) einzuhalten.

Die festgesetzten Emissionskontingente für die Nachtzeit von 55 bzw. 50 dB bedeuten, dass in der Regel nachts im Freien nicht gearbeitet werden kann (z. B. Lkw-Verkehr oder Ladearbeiten). Dies gilt ggf. auch für die Durchführung von geräuschintensiven Arbeiten im Gebäude bei geöffneten Fenstern, Türen oder Toren.

### 6. Baugrund / Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes sowie die Sicherung gegen evtl. auftretendes Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Es wird auf das Bodengutachten des Büros ICP Ingenieurgesellschaft, Altusried, verwiesen. Hiernach ist grundsätzlich eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich.

**§ 13 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Immenthal“ tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Güzach,.....2016

\_\_\_\_\_  
Wilma Hofer, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

Anlagen: LEW-Merkblatt Bebauungsplan, Merkheft für Baufachleute

## C) Begründung

### 1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Günstach hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 12.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Immenthal“ beschlossen. Entlang der Gemarkungsgrenze zum Markt Obergünstburg soll im Anschluss an das dort bestehende Gewerbegebiet, siehe Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbegebiet Kemptener Straße“, ein neues Gewerbegebiet der Gemeinde Günstach entwickelt werden.

Es wird für mindestens drei örtliche Betriebe dringend ein Gewerbegebiet benötigt. Hierfür ist bereits ein Bedarf von ca. 2 ha angemeldet.

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit die Erschließung durchgeführt und die Aufteilung und Vergabe der baureifen Grundstücke erfolgen kann. Die Maßnahme dient insbesondere der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen.

### 2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rande der Gemeinde Günstach, Ortsteil Immenthal, westlich der Staatsstraße 2055 und nördlich an die Gemarkungsgrenze des Marktes Obergünstburg angrenzend. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung und dem hier festgesetzten Geltungsbereich, siehe auch nachfolgende Abbildung 1 – unmaßstäblicher Lageplan. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 5,0 ha auf.



Abbildung 1: Lageplan des Plangebietes - unmaßstäblich

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Bestehendes Planungsrecht – Flächennutzungsplan der Gemeinde Günzach

Die Gemeinde Günzach verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. vom 05.11.2013, genehmigt durch das Landratsamt Ostallgäu mit Bescheid vom 14.02.2014, bekanntgemacht am 24.02.2014.

Das Plangebiet für den gegenständlichen Bebauungsplan ist im vorgenannten Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt, siehe Abbildung 2.

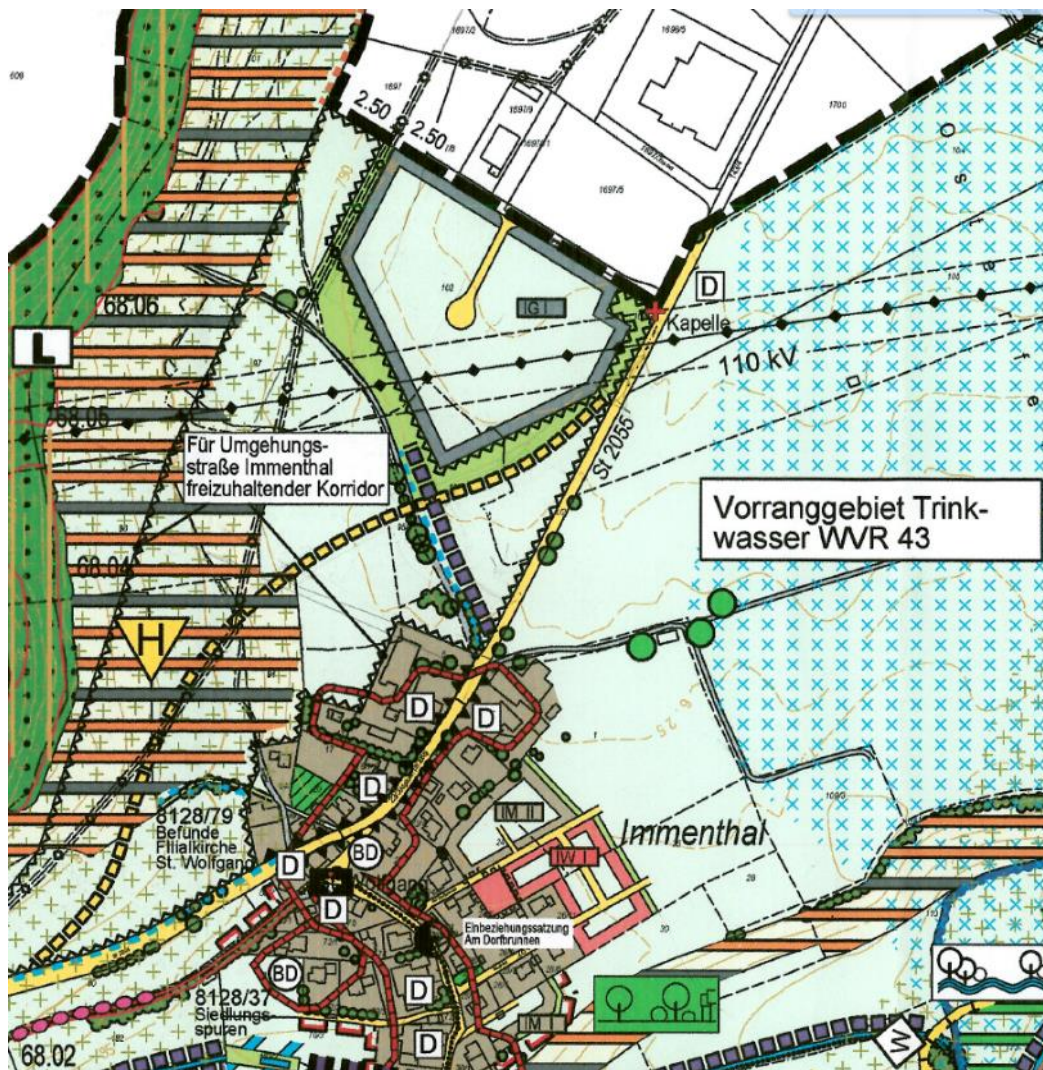


Abbildung 2: Planzeichnung der Gemeinde Günzach für den Bereich des Gewerbeparks Immenthal – unmaßstäblich

Das Plangebiet wird zur Ortslage Immenthal durch einen Korridor einer möglichen Umfahrung im Zuge der St 2055 getrennt. Dies wird grundsätzlich durch den gegenständlichen Bebauungsplan berücksichtigt, wobei der Korridor auf einen Abstand von ca. 128 m bis zur westlichen Baugrenze reduziert wird. Dieser Abstand ist auch wegen der Denkmalnähe der beiden denkmalgeschützten Häuser am östlichen Ortsrand von Immenthal erforderlich. Hier wurden von der Unteren Denkmalbehörde mindestens 100 m Abstand gefordert. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau, wurde erkannt, dass auf absehbare Zeit keinerlei Möglichkeit der Realisierung einer Umfahrung Immenthal gesehen werden kann. Eine solche Maßnahme ist weder im Verkehrsbedarfsplan noch in einem speziellen Förderprogramm aufgenommen oder in absehbarer Zeit geeignet, aufgenommen zu werden. Konkret wurde hierbei eine Kreisellösung aufgezeichnet und die möglichen Kosten geschätzt. Eine solche Maßnahme müsste von der Gemeinde einschließlich der Planungskosten selbst finanziert werden, wobei nur mit einem Zuschuss des Staates von maximal 20 % der Kosten gerechnet werden kann. Der für die Gemeinde Günzach verbleibende Kostenrahmen ist nicht tragbar.

Insofern wird nur ein schmaler Korridor gewählt, der später eine Minimallösung einer Umfahrung ermöglichen könnte. Die vorgenannte Reduzierung des Korridors für die Umfahrung der Ortslage Immenthal im Zuge der St 2055 wurde somit deutlich verkleinert aber dafür die Gewerbefläche am südwestlichen Rande vergrößert. Für diese Planänderung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird.

### 3.2 Übergeordnete Planungsziele

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hierfür sind maßgeblich das Landesentwicklungsprogramm 2013 und der Regionalplan für die Region Allgäu (16) in der jeweils gültigen Fassung.

Zum frühzeitigen Verfahren hat die Regierung von Schwaben als höhere Landesplanungsbehörde und wortgleich der Regionale Planungsverband mit Schreiben vom 16.07.2015 bzw. 20.07.2015 folgendes mitgeteilt:

„Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

LEP 3.1 Abs. 2 (G) Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten LEP 3.3 Abs. 1 (G) Zersiedelung der Landschaft vermeiden

LEP 3.3 Abs. 2 (Z) Neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungsflächen ausweisen

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

RP 16 B V 1.3 Abs. 4 (Z) Ausweisung von Neubauflächen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten

*Stellungnahmen aus Sicht der Landes- und Regionalplanung:*

„Die Gemeinde Günzach beabsichtigt die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes nördlich des Ortsteils Immenthal an der Grenze zum Markt Obergünzburg. Gegenstand der aktuellen Planung ist die Erweiterung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche um ca. 1,7 ha sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den gesamten Gewerbepark Immenthal (ca. 5,2 ha). Das geplante Gewerbegebiet befindet sich in abgesetzter Lage nördlich des Ortsteils Immenthal. Gemäß LEP 3.1 Abs. 2 (G) sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Abs. 2 (Z) und RP 16 B V 1.3 Abs. 4 (Z)). Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen zudem flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 Abs. 2 (G)). Aus den vorliegenden Planunterlagen geht nicht hervor, dass sich die Gemeinde mit den o.g. Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung auseinandergesetzt hat. Wir bitten daher die Gemeinde, sich mit diesen auseinanderzusetzen und die Planunterlagen entsprechend zu ergänzen.“

*Stellungnahme vom 23.12.2015:*

„Die Gemeinde Günzach hat sich noch nicht ausreichend mit unserer Stellungnahme vom 16. Juli 2015, Az. 24-4621.1-108/4 und 24-4622.8108-4/1, auseinandergesetzt. Wir bitten die Gemeinde, dies zu tun und die Planunterlagen entsprechend zu ergänzen.“

Die Abwägung lautet hierzu folgendermaßen:

Die Darstellung im Flächennutzungsplan sieht an dieser Stelle bereits ein Gewerbegebiet vor, lediglich die Fläche wird hier vergrößert. Aus diesem Grund und da sich die Neubauflächen insgesamt in direkter Anbindung an das Gewerbegebiet Kemptener Straße der Nachbargemarkung befindet kann die Gemeinde die Argumentation der Regierung von Schwaben nicht nachvollziehen.

Die Abwägung aus dem frühzeitigen Verfahren bleibt zudem bestehen.

„Die Gemeinde hat die oben genannten Vorgaben der Landesplanung zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abwägend in die Planung eingestellt:

Die Gemeinde stellt fest, dass von den 5,1 ha Brutto-Gewerbegebietsfläche des Bebauungsplanes nur 1,3 ha als Erweiterungsfläche erforderlich werden, weil die Fläche für einen Korridor der ursprünglich vorgesehenen Umgehungsstraße im Zuge der St 2055 nicht mehr benötigt wird. Diese zusätzliche Gewerbefläche, die nur 0,9 ha für eine gewerbliche Nutzung ausmacht, möchte die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit an ein bereits rechtskräftig ausgewiesenes Gewerbegebiet anfügen. Die Gründe für die vorgenannte Erweiterung der Gewerbefläche um Brutto 1,3 ha sind in den Unterlagen ausführlich beschrieben und begründet. Im Übrigen wird das

Plangebiet des Bebauungsplanes von insgesamt 5,1 ha aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.“  
Die Größe des Gebietes hat sich inzwischen auf ca. 5,0 ha reduziert.

#### **4. Planungskonzeption**

##### 4.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll entsprechend der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche als Gewerbegebiet entwickelt werden.

##### 4.2 Art der baulichen Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Die unterschiedlichen Werte der Emissionskontingente sind in §11 und in der Planzeichnung vermerkt.

##### **Gewerbegebiet (GE)**

In Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind u. a. Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Hierunter sind alle Betriebe zu subsumieren, die gewerblich – also zum Zweck der Gewinnerzielung – betrieben werden und die in den Katalogen zulässiger und ausnahmsweise zulassungsfähiger Nutzungen (§ 8 Absätze 2 und 3 BauNVO) nicht näher bezeichnet werden. Die Gemeinde schließt die in § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung der Vergnügungsstätten aus. Hierzu werden auch Spielhallen und ähnliche Betriebe, die keine Vergnügungsstätten sind, gezählt. Ausgeschlossen sind auch Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise dem Geschlechtsverkehr gegen Entgelt dienen einschließlich zugehörigen Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Diese Einrichtungen zählen zu Gewerbebetrieben aller Art.

Für die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässige eine Wohnung pro Betrieb sind in der Satzung die Ausnahmetatbestände näher erklärt. Nähere Einzelheiten sind in § 8 Absatz 3 Ziffer 1 BauNVO geregelt. Dies soll dazu dienen, dass die gewerbliche Nutzung auch tatsächlich Vorrang hat und die schutzwürdigen Nutzungen des allgemeinen Wohnens nicht eingeschränkt werden. Die sog. Betriebsleiterwohnung hat sich mit den das Wohnen möglicherweise einschränkenden Emissionen eines Gewerbebetriebes – auch in der Nachbarschaft – zu arrangieren.

Im Plangebiet können somit ausnahmsweise nur zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

##### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die städtebaulichen Festsetzungen gilt es, das Erscheinungsbild des Plangebietes gut in die Landschaft einzupassen. Dies wird erreicht durch die Anordnung des Erschließungskonzeptes und die Festsetzung der überbaubaren Flächen sowie der Grundflächenzahl mit Angabe der Anzahl der Vollgeschosse.

Die Gemeinde hat sich für die Festsetzung der maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl, die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen entschieden.

Es gilt: GRZ = 0,6; GFZ = 1,2, maximal zwei Vollgeschosse (II) und eine unterschiedliche Wandhöhe (WH), wie sich dies nach dem örtlichen Bedarf ergibt, siehe Tabelle in der Satzung.

In Anlehnung der Definition der Wandhöhe gemäß BayBO wird festgelegt, dass die Wandhöhe gemessen wird von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis OK Dachhaut in der Verlängerung der Außenwand; hierbei ist in der Satzung bestimmt, dass der Rohfußboden im Erdgeschoss auf das Niveau der Erschließungsstraße zu beziehen ist. Das Gebäude sollte harmonisch in das Gelände eingefügt sein; OK Fb EG ca. 30 bis 50 cm über der Erschließungsstraße in Höhe des Eingangs.

Für besondere und untergeordnete Bauteile, wie Aufzugsschacht, Spänebunker u. dgl. kann die Wandhöhe im Einzelfall um bis zu 3 m überschritten werden.

##### 4.4 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen und Gestaltung

Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO, im GE-1 auch die abweichende Bauweise.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit über 50 m Länge zulässig. Dies gilt für das Teilgebiet mit der Bezeichnung GE-1. Hier ist eine Lagehalle für ein örtliches Speditionsunternehmen erforderlich. Es wird dringend für eine durch Brand abgängige Lagerhalle Ersatz erforderlich. Die Halle soll in drei Abschnitten von je 30 x 55 m mit entsprechender Ladezone in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes errichtet werden. Wegen der Eilbedürftigkeit wurde bereits parallel zum gegenständlichen Bauleitplanverfahren für den ersten Bauabschnitt ein Baugesuch eingereicht. Die Erschließung für diese zuvor beschriebene Maßnahme ist nach Rücksprache mit dem Markt Obergünzburg und in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Kempten über den Riedfeldweg, Fl. Nr. 1697/10, Gemarkung Obergünzburg, möglich.

Für die Lage der Gebäude innerhalb des Gewerbegebietes wird die Ausrichtung der Hauptgebäude vorgeschlagen. In der Satzung ist festgelegt, dass hiervon abgewichen werden kann. Dies soll auch unter dem Aspekt der Nutzung solarer Energie offen gehalten werden. Innerhalb des Gewerbegebietes sind als Dachformen Sattel- und Flachdach zugelassen, wobei für untergeordnete Bauteile und besondere Gebäude auch andere Dachformen wie z. B. angelehnte Pultdächer zulässig sind.

Die Dachneigungen und die Wandhöhen sind entsprechend abgestuft, siehe Tabelle § 8 Ziffer 1 der Satzung. Solaranlagen dürfen nur auf der Dach- oder Fassadenfläche integriert bzw. bündig mit diesen Flächen montiert werden. Die Gemeinde ist aber in Ausnahmefällen bereit, eine Ausnahme nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zuzulassen, sofern das geplante Gebäude mit den aufgeständerten Anlagen ein harmonisches Gesamtbild ergibt.

Es gilt die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung. Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze definiert. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie z. B. Dachvorsprung, Vordach, Treppenhaus u. dgl. ist bis zu 1,50 m zulässig.

#### Höhenentwicklung des Gebietes:

Für das Gelände wird eine tachymetrische Geländeaufnahme veranlasst und in den Bebauungsplan integriert.

#### 4.5 Garagen und Nebengebäude

Die Anzahl der notwendigen Garagen und Stellplätze ergibt sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze nach den Bestimmungen der BayBO.

#### 4.6 Entwässerung / Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Die Oberflächenwasser sollen möglichst an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden. Die Stellplatzflächen und Wege sowie Lagerflächen sollen grundsätzlich in wassergebundener Decke versickerungsfähig ausgebildet werden, zumindest aber das Oberflächenwasser sammeln und zur Versickerung bringen.

Es wird bei der Errichtung der Vorhaben empfohlen, die Keller – soweit dies bei den gewerblichen Gebäuden erforderlich ist - mit wasserdichtem Beton (sog. Weiße Wanne) auszuführen. Weitere Einzelheiten zur Erschließung siehe Ziffer 6 Technische Infrastruktur.

Im Rahmen der Erschließungsplanung teilt das Schwäbische Ingenieurbüro Jellen mit Schreiben vom 15.06.2016 mit:

„1. *Ableitung Regenwasser im Baugebiet*

*Das im Baugebiet anfallende Regenwasser wird in den Untergrund versickert. Wasser von den geplanten Straßenflächen soll über Rohrrigolen mit Vorreinigung versickert werden.*

*Nach Rücksprache mit Herrn Krämling, WWA Kempten sind hier die Vorgaben des DWA M 153 einzuhalten. Herr Krämling hat weiterhin mitgeteilt, dass diese Sickeranlagen bei Einhaltung der Grenzen der Niederschlagsfreistellungsverordnung erlaubnisfrei seien. Wasser von privaten Flächen soll auch dort versickert werden. Für Genehmigung und Bau sind die Bauwerber zuständig.*

#### *2. Verlegung des Gewässers*

*Das verrohrte Gewässer muss verlegt werden. Im Bestand sind im Planungsbereich 200 m verrohrt (DN 150). Geplant ist es, 85 m als offenes Gerinne zwischen den Bauplätzen entlang und 135 m in der geplanten Erschließungsstraße verrohrt zu führen. Dieses Konzept fand bereits bei den vergangenen Besprechungen die Zustimmung der beteiligten Behörden. Im Ergebnis wird die Gewässerlage nur geringfügig verändert und ein erheblicher Teil der Verrohrung geöffnet.*

#### *3. Schutz gegen Hochwasser und wild abfließendes Wasser*

Die Gemeinde möchte das Planungsgebiet gegen Hochwasser aus dem Gewässer und gegen wild abfließendes Wasser aus den westlich angrenzenden Hangflächen schützen.

Dazu ist folgendes geplant:

- Die bestehende Verrohrung DN 150 auf Obergünstzburger Flur bleibt unverändert bestehen.
- Damit muss der Abfluss aus dem Planungsbereich in diese Leitung auf maximal 20 l/s gedrosselt werden.
- Davon gelangen 10 l/s aus dem zu verlegenden Bach und weitere 10 l/s aus dem Hangwasserabfluss oberhalb Fa. Blum in die Leitung.
- Um den dann erforderlichen Speicherraum im Hochwasserfall möglichst gering zu halten, soll zusätzlich Wasser in den Untergrund versickert werden.
- Das wirtschaftliche Optimum ergibt sich, wenn der erforderliche Speicherraum und die erforderliche Sickerfläche die gleiche Grundfläche haben.
- Diese Forderung ist erfüllt, wenn etwa 100 l/s Sickerleistung eingeplant wird. Dann ergibt sich der erforderliche Rückhalteraum im südlichen Bereich mit 950 m<sup>3</sup>.
- Der Freibord (Sicherheitszuschlag der stauhaltenden Geländekanten) im Hochwasserfall wird auf 30 cm festgelegt.

Der Schutz erfolgt im überwiegenden Maß nicht gegen Hochwasser aus dem Gewässer, sondern aufgrund des Einzugsgebietes in erster Linie gegen wild abfließendes Wasser.“

Die genannten baulichen Maßnahmen wurden zeichnerisch in die Planung übernommen.

#### 4.7 Flächenverteilung:

Gewerbegebiet		38.064 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen Staatsstraßenanbindung	2.223 m <sup>2</sup> <u>3.898 m<sup>2</sup></u>	6.076 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen (davon 4074 m <sup>2</sup> Ausgleich)		5.723 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche		49.863 m <sup>2</sup>

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4,99 ha auf.

## 5. Grünordnung

### 5.1 Natürliche Grundlagen und Grünkonzept

Für das Gemeindegebiet Günstach liegt der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vor.

Parallel zum Bebauungsplan wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bisher landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzte Fläche. Aufgrund der Lage unmittelbar südlich an das bestehende Gewerbegebiet des Marktes Obergünstzburg und westlich der St 2055 gelegen, kann von einer gewissen vorbelasteten Situation gesprochen werden. Besondere schützenswerte Artenvorkommen konnten keine festgestellt werden.

Der Bebauungsplan sieht vor, den westlichen und südlichen neuen Ortsrand mit einem 10 m, im südlichen Teil 15 m breiten Pflanzstreifen als öffentliche Ortsrandeingrünung aufzubauen. Dabei wird am äußeren Rande eine Rigole bzw. Drainage nach Maßgabe der Erschließungsplanung einbezogen. Diese Ortsrandeingrünung erhält eine mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Gestaltung, die als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt wird. Ein weiterer 5 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit 373 m<sup>2</sup> befindet sich zwischen der gewerblichen Teilfläche GE-1 und dem Riedfeldweg Fl. Nr. 1697/10.

Für die Durchgrünung des Straßenraumes werden in der Bebauungsplanzeichnung Baumstandorte auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Eine von der Grundstücksgröße abhängige Anzahl von zu pflanzenden Bäumen mit frei wählbarem Standort dient der Durchgrünung der Grundstücke. Die genaue Lage ist erst über den Freiflächengestaltungsplan verbindlich. Hierbei kann der einzelne Bauerwerber den im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandort auf die betrieblichen Belange bezüglich Ein- und Ausfahrt, Stellung der Gebäude und Lage der Stellplätze verschieben. Die Anzahl der Bäume (mit festgesetzten Standorten und mit frei wählbaren Standorten) ist jedoch einzuhalten. Für den Grabenbereich sind nach Herstellung dem Standort entsprechende Ufergehölze zu verwenden.



Stellplätze und Lagerplatzflächen sollen durch wasserdurchlässige Bodenbeläge, wassergebundene Decken, Schotterrassen und dergleichen Materialien ein gesundes Kleinklima und einen möglichst ausgeglichenen Wasserhaushalt des einzelnen Grundstücks angestrebt werden. Durch diese wasserrückhaltenden Maßnahmen werden auch die Kanalisation und die Kläranlage entlastet. Soweit dies wegen der ständigen Rangierfordernisse z. B. eines Speditionsbetriebes erforderlich, kann eine solche Fläche auch mit einem festen Oberbelag versehen werden. Hier ist dann das Oberflächenwasser zu sammeln und in geeigneter Weise zur Versickerung zu bringen.

### 5.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Nach §1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach §1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Günzach wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Die intensiv genutzte Grünlandfläche begründet die Kategorie I.

Der Gebietstyp wird aufgrund der Grundflächenzahl von 0,6 mit TYP A, hoher Versiegelungsgrad und Gebiet geringer Bedeutung dem Feld A I zugeordnet. Wegen der umfangreichen, in der Berechnungsgrundlage enthaltenen und damit als Minderungsmaßnahme zu wertenden Eingrünung mit dem Faktor 0,4 ausgeglichen.

Die Eingriffsfläche setzt sich folgendermaßen zusammen:

Plangebiet		49.863 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche Staatsstraße 2055 + Fuß/Radweg	-	3.898 m <sup>2</sup>
Auszugleichende Fläche =		45.965 m <sup>2</sup>

Dies ergibt eine Eingriffsfläche von 4,6 ha.

4,6 ha Eingriffsfläche x 0,4 ergibt einen Ausgleichsflächenbedarf von 1,84 ha.

Innerhalb des Plangebietes können folgende Ausgleichsflächen festgesetzt werden:

Entlang der Westseite 10 m, teilweise 15 m breite öffentliche Grünfläche 0,41 ha

Dies ergibt eine externe Ausgleichsfläche von 1,43 ha.

Somit müssen 1,43 ha extern ausgeglichen werden. Die Flächen werden aus dem gemeindlichen Ökokonto ausgebucht, das zeitgleich eingerichtet wurde. Dies betrifft die Flächen Fl. Nr. 86, 87 (östlich von Untrasried) und 265 (östlich von Kürbsen), Gemarkung Günzach.

Nachrichtlicher Auszug aus dem zugeordneten Ökokonto (erstellt durch Dipl. Ing. (Univ.) H. Rösel, Landschaftsarchitekt, Stand: 12.01.2016):

Fl. Nr. 86 und 87:

#### **„1.3 Gestaltungsmaßnahmen**

*Die intensive Grünlandnutzung wird außerhalb der 30m- Beeinträchtigungszone aufgegeben.*

*Durch Strauchpflanzungen wird ein gebuchteter Waldmantel ausgebildet, mit eingestreuten Großgehölzen (zur Flächengeometrie sei auf den Planteil verwiesen).*

*An Pflanzungen ist hierfür vorgesehen:*

*Großgehölzpflanzung: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm; 6 Stk Prunus padus (Traubenkirsche), 4 Stk Sorbus aucuparia (Vogelbeere), 6 Stk Malus sylvestris (Wild-Apfel)*

*Strauchpflanzung: 2x verpflanzte Sträucher H 125-150, Pflanzung versetzt, 1 Strauch/qm, insgesamt ca. 1200 Stk, Artenzusammensetzung: Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rosa arvensis (Acker-Rose), Rosa canina (Hunds-Rose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) in landschaftlicher Mischung*

*Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zulässig.*

*Zur Strukturanreicherung und als Pufferzone zum südlich anschließenden Intensivgrünland wird vor dem Waldmantel durch entsprechende Pflegemaßnahmen (s.u.) ein Gras- und Krautsaum entwickelt.*

Fl. Nr. 265:

#### **„2.3 Gestaltungsmaßnahmen**

*Die intensive Grünlandnutzung wird aufgegeben und einer extensiven Nutzungsform zugeführt.*

*Die Grabenschultern sind abschnittsweise abzufachen (zur Flächengeometrie sei auf den Planteil verwiesen), das Aushubmaterial kann im Gelände einplaniert werden. Entlang des Grabens wird auf einem 3 m breiten Streifen unter Schonung des bestehenden Hochstaudensaumes die Grasnarbe entfernt und so der Hochstaudenflur eine Ausbreitung in freier Sukzession ermöglicht.*

Durch Strauchpflanzungen wird ein ca. 20 m breiter gebuchteter Waldmantel ausgebildet, mit eingestreuten Großgehölzen. An Pflanzungen ist hierfür vorgesehen:

Großgehölzpflanzung: Hochstamm 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm; 7 Stk *Prunus padus* (Traubenkirsche), 5 Stk *Sorbus aucuparia* (Vogelbeere), 5 Stk *Malus sylvestris* (Wild-Apfel)

Strauchpflanzung: 2x verpflanzte Sträucher H 125-150, Pflanzung versetzt, 1 Strauch/qm, insgesamt ca. 1750 Stk, Artenzusammensetzung: *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Rosa arvensis* (Acker-Rose), *Rosa canina* (Hunds-Rose), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball) in landschaftlicher Mischung

Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zulässig.

Zur Strukturanreicherung wird vor dem Waldmantel durch entsprechende Pflegemaßnahmen (s.u.) ein Gras- und Krautsaum entwickelt.“

## 6. Technische Infrastruktur

### 6.1 Verkehr

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Osten über die Staatsstraße 2055. Vorübergehend darf für den ersten Bauabschnitt der auf der Teilfläche GE-1 vorgesehenen Spedition im Einvernehmen mit dem Markt Obergünzburg über die Riedfeldstraße auf die St 2055 gefahren werden. Dies wird u. a. auch wegen der Sichtbeeinträchtigung in Höhe der im Einmündungsbereich befindlichen Kapelle vom Staatlichen Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau, nur als vorübergehende Maßnahme gesehen, auch weil die dort ansässige werdende Spedition dringend eine neue Lagefläche benötigt.

Das Plangebiet selbst wird über die im Bebauungsplan dargestellte Planstraße entwickelt, die auch einen Anschluss an die vorgenannte Riedfeldstraße erhält.

Die Anbindung des Plangebietes an die Staatsstraße wird in den Bebauungsplan eingearbeitet. Es erfolgt eine enge Abstimmung mit dem Straßenbauamt Kempten.

Die Planstraße erhält eine Breite von 8,50 m. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Planstraße entspricht der Erschließungsplanung, wie sie durch das Schwäbische Ingenieurbüro Jellen, Kempten, ausgearbeitet wurde. Hiernach erhält die Straße eine Fahrbahn von 6,50 m Breite, auf der einen Seite einen Seitenstreifen von 0,50 m und auf der anderen Seite einen von 1,50 m.

Die genauen Details für den Querschnitt, Längs- und Quergefälle, Straßenentwässerung und dgl. erfolgt über die Erschließungsplanung durch das Büro Jellen, Kempten.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde das Staatliche Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau, beteiligt. Hierzu wurde der Gemeinde Günzach mit Schreiben vom 15.07.2015 folgendes mitgeteilt:

*„Zur Erschließung des zukünftigen Gewerbegebietes ist eine neue Zufahrt zur St 2055 geplant. Bei der Zufahrt in die St 2055 ist in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand der Staatsstraße ein Sichtfeld (oberhalb 80cm vom Gelände) von 110 m Länge (gemessen in der Fahrspurmitte der bevorrechtigten Fahrbahn) freizuhalten. Ein weiteres Sichtfeld in Bezug auf den Radverkehr ist in 3 m Abstand zur Mitte des Geh- und Radweges auf eine Länge von 30 m zu berücksichtigen. Diese Sichtfelder dienen der Verkehrssicherheit und sind insbesondere auch im Hinblick auf die geplante Bepflanzung zu berücksichtigen. Nach dem bisherigen Planungsstand werden diese Sichtfelder eingehalten. Zusätzlich müssen Einzelbepflanzungen mindestens in einem Abstand von 8 m zum Fahrbahnrand gepflanzt werden. Es wird empfohlen die Planstraße nach Norden hin (zur bisherigen Erschließungsstraße Riedfeld) zu schließen, um sicherzustellen, dass die Zufahrt zum Gewerbegebiet allein über die neue Planstraße erfolgt. Hierzu ist eine Wendemöglichkeit für den Schwerlastverkehr innerhalb des Gewerbegebietes einzuplanen. Da sich das geplante Vorhaben außerhalb des Erschließungsbereiches befindet, dürfen keine baulichen Anlagen im Bereich von 20 Metern vom Fahrbahnrand errichtet werden. Innerhalb dieses Anbauverbots sind Anlagen der Außenwerbung unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone darf Werbung nur am Ort der Leistung errichtet werden, wobei darauf zu achten ist, dass sie den Verkehrsteilnehmer nicht ablenkt und somit den Verkehr gefährdet. Die Entwässerung der Grundstücke muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass dem Straßengrundstück und den Entwässerungsanlagen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden. Unter Berücksichtigung der oben genannten Auflagen besteht mit der vorliegenden Planung grundsätzlich Einverständnis, soweit dem Staatliche*

*Bauamt Kempten als Straßenbaulastträger der St 2055 noch eine Haftungsfreistellung bezüglich der Immissionen zugesichert wird. Das heißt, dass die Staatsbauverwaltung keinerlei Kosten für etwaige Lärmschutzmaßnahmen übernimmt, da die Staatsstraße bereits existiert und auf die gegebenen Beeinträchtigungen entsprechend der geltenden Bestimmungen Rücksicht zu nehmen ist. Die Detailplanung des Einmündungsbereiches ist zudem mit dem Bauamt abzustimmen. Die Kosten der Kreuzungsmaßnahme zuzüglich Ablösekosten sind allein durch die Gemeinde Günzach zu tragen. Regelungen hierzu sind rechtzeitig vor dem Bau in Form einer Kreuzungsvereinbarung festzuhalten.“*

Die Gemeinde Günzach hat dies folgendermaßen abwägend in die Planung eingestellt: Die ausführlichen Hinweise werden bei der Erschließungsplanung eingearbeitet. Es werden nach Rücksprache mit dem für die Erschließungsplanung zuständigen Büro Jellen die beiden durchgehenden Fahrspuren und eine von Westen kommende 3,50 m breite Linksabbiegespur eingerichtet. Die Einmündungsspuren wurden in die Planstraße mit den sicherheitstechnischen Radien vom Büro Jellen vorgezeichnet in den Bebauungsplan übernommen.

Die angesprochenen Sichtdreiecke für den Radweg und die Staatsstraße werden wie die übrigen Forderungen zur Randausbildung des Plangebietes im Einflussbereich der St 2055 übernommen. Die Kostenübernahme hat die Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die Haftungsfreistellung gegenüber Immissionen des Straßenverkehrslärms wurde in die Satzung aufgenommen.

Im weiteren Verfahrensverlauf nahm das Straßenbauamt mit Schreiben vom 16.12.2015 wie folgt Stellung:

*„Die Stellungnahme vom 15.07.2015 wird vollumfänglich aufrechterhalten. Weiter sollte unter dem Punkt Werbung aufgenommen werden, dass freistehende Werbeanlagen nicht in der Anbauverbotszone von 20 m ab Fahrbahnrand errichtet werden dürfen. Für die Bepflanzung gelten die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS). Der Tropfen an der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die St 2055 ist gemäß Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) zwingend vorgeschrieben. Es wird nochmals darauf verwiesen, dass die Ausführungsplanung rechtzeitig vor Ausschreibung mit dem Staatlichen Bauamt Kempten abzustimmen ist und nur nach Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung gebaut werden darf.“*

Die Abwägung durch die Gemeinde erfolgte folgendermaßen:

Die Hinweise werden in Satzung und Begründung ergänzt. Im Bebauungsplan sind lediglich Verkehrsflächen dargestellt. Die durch Straßenbegrenzungslinien dargestellten Flächen treffen keine Aussagen über die Gestaltung des Verkehrsraums. Der Hinweis wird in die Begründung übernommen.

## 6.2 Wasserwirtschaft

### Wasserversorgung:

Das Gewerbegebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Marktes Obergünzburg angeschlossen. Eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist sichergestellt. Wasserschutzgebiete werden von dem Plangebiet nicht berührt.

### Abwasserentsorgung:

Das Plangebiet wird im qualifizierten Trennsystem entwässert und an die bestehende Ortskanalisation angeschlossen. Die Abwässer werden der Sammelkläranlage zugeführt.

Industrielle Abwässer müssen bei Bedarf nach Maßgabe der gemeindlichen Entwässerungssatzung bzw. nach Artikel 41 c BayWG vor ihrer Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation in einer betrieblichen Abwasserbehandlungsanlage vorgereinigt werden.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen und möglichst zu überdachen. Das auf solchen Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist gegebenenfalls vor der Einleitung in die Kanalisation vorzubehandeln (z. B. Schlammfang mit Ölabscheider). Die Art der Abwasserbeseitigung und gegebenenfalls Behandlung ist frühzeitig mit der Gemeinde Günzach und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten bzw. der Wasserrechtsbehörde des Landkreises Ostallgäu abzustimmen.

### Oberflächenwasser:

Zur Förderung der Grundwasserneubildung ist Oberflächen- und unverschmutztes Niederschlagswasser schadlos zu versickern. Zu beachten sind:

ATV-DVWEK Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“,

ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“, Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW und TRENÖG.

Jedem Grundstückseigentümer im gegenständlichen Bebauungsplan obliegt es, für die Versickerung des Oberflächenwassers zu sorgen. Soweit an einigen Stellen des Plangebietes eine Versickerung nicht möglich ist, wird ein Regenrückhalt eingebaut mit einer Drosselung, durch die nur maximal 5 l/s pro 5.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden kann. Die vorgenannte Drossel wird in Verbindung mit dem Bau des Regenwasserkanals und dem Grundstücksanschluss verlegt.

Die Entwässerung der Erschließungsstraßen erfolgt über einseitige Versickerung. Daher sind die Fahrbahnoberflächen gefällemäßig so auszubilden, dass das anfallende Niederschlagswasser dieser Drainage zufließen kann, um dort über die belebte Bodenzone und die eingebauten Rigolen versickern kann.

Das Schwäbische Ingenieurbüro Jellen hat bezüglich des Oberflächenwassers mit dem WWA Kempten folgendes veranlasst:

1. Oberflächenwasser:

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen soll über straßenparallele Rohrrigolen in den Untergrund versickert werden. Die erforderliche Vorreinigung erfolgt nach den Maßgaben des DWA Merkblattes 153.

Das Oberflächenwasser von privaten Flächen darf nicht in den öffentlichen Grund abgeleitet, sondern muss ebenfalls entsprechend den gültigen Vorschriften vor Ort versickert werden.

Laut Baugrundgutachten ist der Baugrund ab einer Tiefe von ca. 2,50 bis 3,00 m Tiefe sickerfähig. Sowohl für die öffentlichen als auch für die privaten Anlagen sind gegebenenfalls wasserrechtliche Genehmigungen zu erwirken.

2. Schmutzwasserableitung:

Das anfallende Schmutzwasser der Grundstücke wird am im Grundstück befindlichen Hausanschlusschacht an die öffentliche Kanalisation übergeben. Die Einleitung von Regenwasser ist nicht zulässig. Die im Straßenbereich neu zu erstellende Kanalisation leitet das Schmutzwasser in die bestehende Anlage entlang der St 2055 ab. Das Abwasser gelangt zur Kläranlage Obergünzburg.

3. Verlegung des verrohrten Gewässers:

Das geplante Baugebiet wird von Norden nach Süden von einem bestehenden verrohrten Gewässer gekreuzt. Die Offenlegung wird, wie in der Planzeichnung dargestellt, im westlichen Teil durch einen 5 m breiten Gewässerstreifen erfolgen.

Dem Wasserwirtschaftsamt Kempten wurde darüber hinaus folgendes mitgeteilt:

*„Im Zuge der Straßenplanung hat sich die Frage ergeben, wie das anfallende Straßenwasser aber auch das Regenwasser auf den Grundstücken entsorgt werden soll.*

*Aufgrund den ab ca. 2,50 m bis 3,00 m anstehenden gut sickerfähigen Kiesen ist eine Versickerung technisch möglich.*

*Straßenparallele Humusmulden zur Versickerung durch die belebte Bodenzone wären zwar wasserwirtschaftlich sinnvoll, eignen sich aber für das Gewerbegebiet nicht, weil die Befahrung durch LKW nicht ausgeschlossen werden kann. Dadurch wird die Oberbodenschicht zumindest verdichtet und undurchlässig oder sogar oft zerstört.*

*Nach Rücksprache mit Herrn Krämling vom WWA Kempten kann die Entwässerung über Straßeneinläufe erfolgen, wenn die Vorgaben des M 153 eingehalten sind.*

*Das könnte im vorliegenden Fall durch Vorreinigung über entsprechende Absetzschächte erfolgen. Aus den Absetzschächten gelangt das Regenwasser in Rohrrigolen zur Zwischenspeicherung und versickert aus diesen Rigolen durch einen mit Grubenkies gefüllten Graben bis hinunter in die sickerfähige Schicht.*

*Falls die Sickeranlagen in baulich getrennte Einzelabschnitte mit Einzugsgebieten < 1.000 m<sup>2</sup> unterteilt werden können, wären diese nach Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erlaubnisfrei, ansonsten müsste eine wasserrechtliche Genehmigung eingeholt werden.*

*Analog kann mit dem Regenwasser aus den Grundstücken verfahren werden. Hier ist jedoch nicht die Gemeinde, sondern der jeweilige Bauwillige zuständig.*

*Für die Straßenplanung bedeutet das, dass eine straßenparallele Mulde nicht erforderlich sein wird.*

*Der vorgesehene Platz (1,50 m Breite) könnte als Schotterrasenfläche ausgebildet werden oder als Gehweg, der im Regelfall als LKW-Stellplatz missbraucht wird.“*

### 6.3 Stromversorgung / Telekom

#### Stromversorgung

Die Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen. Die genauen Kabeltrassen können erst dann festgelegt werden wenn die endgültige Parzellierung der Grundstücke bekannt ist. Die Freigabe des Baugebietes zur Erstellung der Neubauten darf erst nach Inbetriebnahme der neuen Transformatorenstation und Verlegung sämtlicher Versorgungsleitungen erfolgen. Es ist vorgesehen, dass die bisher noch über das Plangebiet führende Freileitung durch den Versorgungsträger, die LEW, etwas nach Süden verlegt wird. Der noch im Plangebiet befindliche Mast wird verlegt und liegt künftig außerhalb des Plangebietes. Die Sicherheitsabstände sind in der Bebauungsplanzeichnung mit jeweils beidseits 20 m eingetragen. Künftig gilt nur noch die in roter Farbe eingezeichnete Markierung.

Die LEW wurde am Verfahren beteiligt. Es gilt die als Anlage zu diesem Bebauungsplan beigefügten Merkblätter Bebauungsplan und Flächennutzungsplan sowie Merkheft für die Bau fachleute. Vorab hat die LEW Verteilnetz GmbH (LVN) mit Schreiben vom 23.06.2015 folgendes mitgeteilt:

*„Hallo Herr Abt,*

*wie besprochen erhalten Sie weitere Angaben.*

*Im Bebauungsplan muss zunächst die bestehende Leitung berücksichtigt werden.*

*Die Schutzzone beträgt derzeit 20,0m beidseits der Leitungsmittelachse.*

*Bezogen auf ein fiktives Geländenniveau von 782,52 m üNN sind im Schutzbereich Unterbauungshöhen bei Mast 43alt von 8,3 m Richtung Mast 42alt fallend auf 6,1 m, von Mast 43alt bis zur Staatsstraße von 7,2 m möglich. Diese Angaben beziehen sich auf einer Bebauung mit Flachdächern (Neigung <15°) und können bei größerer Neigung um 2 m erhöht werden.*

*Wie besprochen planen die LEW die Erneuerung dieser Leitung in bestehender Trasse.*

*Bisherige Planung*

*Unsere bisherige Planung sieht die Errichtung neuer Maste westlich der Feldweges Flur-Nr 7/2 und auf der Grenze zwischen Flur-Nr 104 und 105 vor.*

*Die Schutzzone dieser Planung wird kleinere Maße als die Bestandsleitung aufweisen; da die Leitungsmittelachsen aber voneinander abweichen werden Bereiche betroffen bzw. nicht mehr betroffen sein.*

*Bezogen auf ein fiktives Geländenniveau von 782,52 m üNN sind im Schutzbereich Unterbauungshöhen von 6,74 m möglich. Diese Angaben beziehen sich auf einer Bebauung mit Flachdächern (Neigung <15°) und können bei größerer Neigung um 2 m erhöht werden.*

*Erweiterte Planung*

*Diese Planung sieht die Errichtung neuer Maste östlich des Feldweges Flur-Nr 7/2 und neben Staatsstraße auf Flur-Nr 104 vor. Des Weiteren beinhaltet diese Planung um jeweils 2 m höhere Maste.*

*Die Schutzzone dieser Planung unterscheidet sich wenn überhaupt nur geringfügig vor jener der 1. Planung. Ebenso ergeben sich wegen der abweichenden Leitungsmittelachsen Änderungen der betroffenen Bereiche.*

*Bezogen auf ein fiktives Geländenniveau von 782,52 m üNN sind im Schutzbereich Unterbauungshöhen von 11,2 m möglich. Diese Angaben beziehen sich auf einer Bebauung mit Flachdächern (Neigung <15°) und können bei größerer Neigung um 2 m erhöht werden.*

*Des Weiteren sind die in den bereits zugesandten Merkblättern genannten Vorgaben anzuwenden.“*

Die Gemeinde Günstach hat die vorgetragenen Sachverhalte zur Kenntnis genommen und in die Planung eingestellt – sie werden auch bei der Erschließungsplanung beachtet.

Im Verfahrensverlauf wurde mit Schreiben vom 01.12.2015 mitgeteilt:

#### **„Bestehende 110-kV-Freileitung Anlage 66001**

*Durch das Plangebiet verläuft unsere 110-kV-Freileitung Anlage 66001 Krugzell - Bidingen (06). Der Trassenverlauf, die Gittermaste und die Schutzzone der bestehenden Leitung sind in den eingereichten Planunterlagen richtig eingetragen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass für die Lage und Ausmaße der Maste, der Leitungssachse und der Schutzzone die in der Örtlichkeit vorhandenen Verhältnisse maßgeblich sind. Die vorgenannte Leitung steht zur Erneuerung an. Wir haben Sie über unsere Planungen mit unserem Schreiben vom 30.07.2013 und einem persönlichen Gespräch informiert. Der Trassenverlauf und die Schutzzone unserer Planung sind in den eingereichten Planunterlagen richtig eingetragen. Auf Wunsch der Gemeinde Günstach wurde zur Erreichung der gewünschten Unterbauungshöhe der geplante Mast von der Flur-Nr. 97*

in die Ortsrandeingrünung östlich des Weges Flur-Nr. 7/2 verschoben. Im Zuge der Verhandlungen mit von der Leitungserneuerung betroffenen Grundstückseigentümern wurde der geplante Mast von der Grenze Flur-Nr. 104 mit 105 in den Grünstreifen westlich des Radweges auf Flur-Nr. 102 verschoben. Wir bitten um Korrektur der Unterlagen. Die Beantragung des Planfeststellungsverfahrens ist für das Frühjahr 2016 vorgesehen.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Einwände, wenn der Bestand unserer 110-kV-Freileitung zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist. Unverändert sind die mit Schreiben vom 21.07.2015 sowie die in den Merkblättern "Flächennutzungsplan I Flurbereinigung" und "Bebauungsplan" aufgeführten Auflagen und Hinweise gültig. Die im Bebauungsplan angegebenen Gebäudehöhen lassen sich, bezogen auf das derzeitige Geländeniveau, innerhalb der Schutzzone der bestehenden Leitung nicht realisieren. Wir weisen darauf hin, dass die möglichen Unterbauungshöhen stark von den geplanten Dachneigungen abhängen. Im Entwurf des Bebauungsplanes in §8 ist der Hinweis aufgenommen, dass die Bebauung im Bereich unserer Leitung mit uns abzustimmen ist. Ergänzend dürfen wir anführen, dass die für die Hochspannungsleitung gültigen Vorschriften und Normen auch die Sicherheitsvorgaben für alle anderen Objekte, wie zum Beispiel Bepflanzung oder Werbeanlagen regeln. Wir bitten um Korrektur der Unterlagen.

In der Legende des Planes zum Bebauungsplan ist unter dem Abschnitt "Sonstige Planzeichen, Hinweise und Empfehlungen" ein Punkt "Hinweisbereich" aufgeführt. Bitte ändern Sie innerhalb dieses Punktes unsere Firmierung entsprechend der im Bebauungsplan §8 genannten Darstellung und ergänzen Sie diesen Punkt entsprechend dem vorgenannten Absatz.

#### **Bestehende 20-kV-Kabelleitung A2**

Entlang des östlichen Randbereiches verläuft unsere 20-kV-Kabelleitung A2. Den genauen Trassenverlauf können Sie dem beiliegenden Kabellageplan M = 1 : 1000 entnehmen. Der Schutzbereich der Kabelleitung beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrasse. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

#### **Zukünftige Stromversorgung**

Die zukünftige Stromversorgung des ausgewiesenen Gewerbeparks ist erst nach entsprechender Erweiterung des Mittel- und Niederspannungsnetzes gewährleistet. Dazu sind die Verlegung neuer 20-/1-kV-Kabelleitungen sowie die Errichtung entsprechender Transformatorstationen notwendig. Weitere Aussagen zum Standort und Bautyp der erforderlichen Transformatorstation können wir zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festlegen. Dies werden wir individuell nach elektrischen Leitungsbedarf der zukünftigen Betriebe und der baulichen Situierung der Bauvorhaben vornehmen. Die Neubauten erhalten Kabelanschlüsse.

#### **Allgemeines**

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist rechtzeitig ein Spartengespräch anzusetzen, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen. Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden: • Wasser- und Kanalleitungen sind eingebracht, • das Planum der Straßen und Gehwege ist erstellt, • die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein. Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angaben oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen. Unter der Voraussetzung, dass die angeführten Punkte berücksichtigt werden, erteilen wir Ihnen nach dem jetzigen Stand unserer Planungen zu den vorliegenden Bauleitplanungen unsere Zustimmung.“

#### **Stellungnahme vom 21.07.2015**

„Allgemeines: Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Immenthal", sind wir mit Fernmeldekabeltrassen betroffen. Es handelt sich hier um eine Rohranlage mit hochpaarigem Glasfaserkabel und einem erdverlegten Kupferkabel. Bestehende Verhältnisse: Zu Ihrer Information und für die Planungsunterlagen überlassen wir Ihnen den Bestandsplan. In dem Kabellageplan der LVN GmbH sind unsere Fernmeldekabeltrassen mit aufgenommen und eingezeichnet. Diese sind nur für Planungszwecke und nicht zur Weitergabe an Dritte gedacht. Bitte beachten Sie den Bestand unserer Anlagen bei ihren weiteren Planungen. Planerische Ziele: Hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen und kurzfristigen Netzerweiterungsmaßnahmen können zum derzeitigen Stand noch keine Aussagen getroffen werden. Konkrete Planungen liegen derzeit

nicht vor. Unsere derzeitige Planung sieht vor, im Zuge der Erschließung des Baugebietes, die betroffenen Fernmeldekabeltrassen bei Bedarf an die aktuelle Planungssituation in der Lage bzw. Tiefenlage anzupassen. Im Fall einer erforderlichen Umlegung wird die weitere Vorgehensweise mit der LEW Verteilnetz GmbH abgesprochen und weitgehend gemeinsam geplant und ausgeführt. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Auflagen und Hinweise: Bei weiterreichenden Erschließungsarbeiten des Baugebietes ist nicht auszuschließen, dass unsere Kabeltrasse tangiert und gequert wird. Bei allen notwendigen und erforderlichen Arbeiten am Kabel sind wir zu informieren. Die zum Schutz der Fernmeldeleitungen zu treffende Maßnahmen sind mit der LEW TelNet GmbH frühzeitig abzustimmen. Der Ansprechpartner bei uns im Haus ist Herr Langenmeir Tel.0821/328-2352. Zur Sicherung und Wahrung unserer Interessen ist der Betrieb auch während den Erschließungsarbeiten sicherzustellen. Ein Zugang zu unserer Kabeltrasse muss gewährleistet und gesichert sein. Wir bitten Sie, uns auch weiterhin an den aktuellen Bauleitplanungen zu beteiligen.

Alle Planungen im Bereich der Kabeltrassen sind bei uns vorzulegen. Da der Breitbandausbau gegenwärtig sehr gefragt ist, sind die Informationen über den aktuellen Zustand oftmals in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend. Wir möchten deshalb ausdrücklich darauf hinweisen, dass die erteilte Auskunft nur für das Datum der Stellungnahme gilt. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, bestehen unsererseits keine Einwände. Die Stellungnahme über die Kabeltrassen bezieht sich ausschließlich auf die Fernmeldekabel der LEW TelNet GmbH.“

Planzeichnung und Textteil wurden gemäß den Anregungen und Informationen angepasst.

#### Deutsche Telekom:

Zur fernmeldetechnischen Versorgung der Erweiterungsfläche ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.

Die LEW TelNet, Augsburg hat mit Schreiben vom 24.11.2015 folgendes mitgeteilt:

*„Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Immenthal" sind wir betroffen. Wir verweisen explizit auf unsere Fernmeldekabeltrasse, eine Rohranlage mit hochpaarigem Glasfaserkabel und einem erdverlegten Kupferkabel. Alle Planungen im Bereich der Kabeltrassen sind bei uns vorzulegen.*

*Die Stellungnahme und der Kabellageplan vom 21.07.2015 besitzen nach wie vor ihre Gültigkeit. Wir bitten Sie, uns auch weiterhin an dem planerischen Verlauf der aktuellen Bauleitplanungen zu beteiligen.*

*Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte weiterhin berücksichtigt werden, bestehen unsererseits keine Einwände gegen den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.08.2015. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes gilt sinngemäß diese Stellungnahme. Die Stellungnahme über die Kabeltrassen bezieht sich ausschließlich auf die Fernmeldekabel der LEW TelNet GmbH.“*

Aus ortsgestalterischer Sicht möchte die Gemeinde jedoch die örtlichen Versorgungsleitungen der Telekom und auch der LEW als Kabel verlegen.

#### 6.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen.

#### 6.5 Bodengutachten

Durch die Ingenieurgesellschaft Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. mbH, Altusried, wurde eine geotechnische Untersuchung für die Erschließung des gegenständlichen Gewerbegebietes veranlasst. Der Bericht Nr. 150507 vom 08.06.2015 liegt vor. Hiernach kann davon ausgegangen werden, dass grundsätzlich eine Versickerung des Oberflächenwassers im gesamten Gebiet möglich ist. Es muss nur gewährleistet sein, dass die bindige Schicht von 2,60 m bis 3,00 m Mächtigkeit durchstoßen und dann mit kiesigem Material wieder verfüllt wird.

Bei der Gründung von Gebäuden wird je nach Lage und Ausführung mit oder ohne Unterkellerung die Entscheidung zu treffen sein, ob die Gründungssohle innerhalb des Quartärkieses oder der Verwitterungsdecke liegen wird. Bei Gründung innerhalb der Verwitterungsdecke wird die Gründung auf einer lastverteilenden Bodenplatte, auf einer verstärkten Tragschicht von ca. 80 cm Stärke empfohlen, bei

der Gründung innerhalb des Quartärkieses kann dies auch als Streifen- und Einzelfundamenten erfolgen. Weitere Einzelheiten siehe Gutachten, das bei der Gemeinde Günzach vorliegt und dort eingesehen werden kann.

## **7. Hinweise und Empfehlungen**

### **7.1 Abfallwirtschaft:**

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nur über Stichstraßen erschlossen sind, können diese von der öffentlichen Müllabfuhr nur dann angefahren werden, wenn hier Wendekreise mit einem Durchmesser von 21 Meter oder für 3-achs Fahrzeuge geeignete Wendehämmer angelegt werden. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden, durchgehend befahrbaren, Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.
4. In der Gemeinde Günzach steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen und andere Wertstoffe entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

### **7.2 Bodendenkmalpflege:**

Seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Dienststelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten, sind keine Bodendenkmäler im Bereich des Plangebietes bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierung Hugelgräber, Schanzen, Burgställe, Altstraßen und andere archäologische Denkmäler der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche Objekte genießen ebenfalls den Schutz des Art. 7 DSchG und sind gemäß Art. 8 DSchG anzeigepflichtig wie archäologische Bodenfunde, die unverzüglich dem zuständigen Landratsamt Ostallgäu, Untere Denkmalbehörde, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Schwaben der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0 gemeldet werden müssen. Im Umfeld der Kapelle (D-7-77-138-16 Wegkapelle "Schächerkapelle") besteht Erlaubnispflicht nach § 6 DSchG.

### **7.3 Immissionsschutz:**

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Tecum GmbH, Kempten, durchgeführt. Der Bericht Nr. 15.072.1/B vom 10.08.2015 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Er wird der Gemeinde Günzach und der Verwaltungsgemeinschaft Obergünzburg vorliegen. Die wesentlichen Aussagen werden in der Satzung unter § 11 und nachfolgend aufgenommen. In der Bebauungsplanzeichnung ist die Abgrenzung der Teilgebiete GE-1 bis GE-3 mit den unterschiedlichen Immissionskontingenten zu entnehmen.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente ist gewährleistet, dass die Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet zu keinen unzulässigen Geräuscheinwirkungen im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets führen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

#### **Landwirtschaft:**

Die von der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsform zu erwarten sind, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.



**8. Bodenordnende Maßnahmen**

Das Gelände bedarf keiner Umlegung oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch. Die Grundstücke werden dem jeweiligen Bedarf vermessen und dem amtlichen Kataster zugeführt.

**9. Karten**

Es wurde die amtliche digitale Flurkarte des Bayerischen Vermessungsamtes Marktoberdorf, die über die Verwaltungsgemeinschaft Obergünzburg bzw. die Firma RIWA zur Verfügung gestellt wurde, verwendet. Es wird unter Verweis auf Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) auf folgendes hingewiesen:

Soweit im Zuge von Baumaßnahmen Vermessungszeichen und Grenzmarken gefährdet sind, zerstört oder beschädigt werden, ist rechtzeitig beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktoberdorf, die Sicherung oder Versetzung bzw. nach Abschluss der Baumaßnahmen die Wiederherstellung der Grenzmarken zu beantragen.

## D) Umweltbericht

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens.

### 1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

<b>Art des Gebietes</b> (Inhalt, Art und Umfang)	Mit dem Plangebiet soll das im Flächennutzungsplan vorbereitete Gewerbegebiet entwickelt werden. Es besteht ein dringender Bedarf nach Gewerbegrundstücken, um ortsansässigen Betrieben eine betriebliche Weiterentwicklung zu sichern. Dies dient auch der Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Günzach.
<b>Art der Bebauung</b> (Ziele, Nutzungen)	Die zulässige Nutzung liegt innerhalb der gewerblichen Baufläche bei einer Grundflächenzahl von 0,6.
<b>Flächenbedarf</b>	Der Geltungsbereich liegt bei ca. 5,0 ha.

### 2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

<b>Bodenschutz</b>	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen, Altlasten sanieren, sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Innenentwicklung), Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen:
<i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	<i>In den Randbereichen werden Eingrünungsmaßnahmen ergriffen, bei denen die Bodenverhältnisse nicht verschlechtert werden.</i>
<b>Immissionsschutz</b>	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe)
<i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	<i>Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht geplant. Es wird in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde die Lärmentwicklung begrenzt, siehe auch Lärmgutachten Tecum, Bericht Nr. 15.072.1/B vom 10.08.2015, § 11 der Satzung und Ziffer 7.3 der gegenständlichen Begründung.</i>
<b>Wasserschutz</b>	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge.
<i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	<i>In der Satzung wird geregelt, dass das anfallende Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht werden soll. Auf die Genehmigungspflicht abwasserintensiver Betriebe bzw. von Betrieben mit gefährlichen Stoffen gem. § 58 WHG wird in der Begründung hingewiesen.</i>
<b>Natur- und Landschaftsschutz</b>	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten, Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen.
<i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	<i>Die Ausweisung des Gewerbegebietes erfolgt aufgrund der Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Es werden Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Der Eingriff wird nach den Regeln des Bayerischen Leitfadens ausgeglichen.</i>

### 3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

<b>Boden</b>	<i>Unversiegelte Fläche; es liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor. Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Böden weisen vor allem im Oberboden eine anthropogene Überprägung auf. Lehmig-kiesige Böden mit regional geringer Bedeutung, siehe Bodengutachten.</i>	<i>Wasserhaushalt und Trophiezu-stand dieser Böden können als mittel bewertet werden; insgesamt mittlere Bedeutung für den Bodenschutz.</i>
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b>	<i>Es gibt keine besonderen Hinweise auf einen nennenswerten Bestand an Tier- und Pflanzenlebensraum. Die Flur Nr. 102 und 103 werden intensiv als landwirtschaftliches Grünland genutzt.</i>	<i>Geringe, im Bereich des Brantelsbaches mittlere Bedeutung für den Artenschutz</i>
<b>Wasser</b>	<i>Kein Trinkwasserschutzgebiet betroffen. Teilfreilegung eines verrohrten Baches</i>	<i>Geringe bis mittlere Bedeutung.</i>
<b>Luft und Lokalklima</b>	<i>Filterwirkung und Beitrag der landwirtschaftlichen Grünland-bestände zur Luftreinhaltung in lokal begrenztem Umfang; keine überörtliche Wirkung oder klimatische Austauschfunktion</i>	<i>Mäßige Bedeutung für das Lokalklima, mittlere Bedeutung für die Luftreinhaltung</i>
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	<i>Geringe Bedeutung für die Erholung wegen der Vorbelastung durch das nördlich angrenzende Gewerbegebiet des Marktes Obergünzburg und die Lage entlang der St 2055. Durch die differenzierte Höhenentwicklung der geplanten baulichen Nutzung mit guter Eingrünung und den reliefbedingt eingeschränkten landschaftsästhetischen Wirkraum erfährt das Landschaftsbild keine erheblich negative Veränderung.</i>	<i>Geringe bis mäßige Bedeutung</i>
<b>Mensch, Kultur- und Sachgüter</b>	<i>Kultur- und Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</i>	<i>Keine Bedeutung</i>
<b>Wechselwirkungen der Schutzgüter</b>	<i>Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind in keinem nennenswerten Umfang vorhanden.</i>	<i>Keine Bedeutung</i>

### 4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Abschätzung der voraussichtlichen Einflüsse; sie dient als Basis für die planerische Bearbeitung des Gesamtkonzeptes.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erhebl. n. erhebl./ gering</b>	<b>Bemerkung</b>
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b>	X	<i>Durch die Bebauung geht naturschutzfachlicher Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Dieser Verlust wird durch entsprechende Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.</i>

## Bebauungsplan „Gewerbepark Immenthal“

<b>Boden</b>	X	<i>Es liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.</i>
<b>Wasser</b>	X	<i>Es ist genügend großer Flurabstand vorhanden. Bachlauf wird freigelegt</i>
<b>Luft/ Klima</b>	X	<i>Keine überörtliche Wirkung oder klimatische Austauschfunktion.</i>
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	X	<i>Lage im Anschluss an eine Bebauung begrenzter landschaftsästhetischer Wirkraum.</i>
<b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>	X	<i>Aufgrund der Lage nur geringe Bedeutung zur Erholung / zum Schutz des Menschen.</i>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	X	<i>keine Vorhanden.</i>
<b>Natürliche Ressourcen</b>	X	<i>Es wird intensiv genutzte Grünlandfläche in Anspruch genommen.</i>

### 5. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Gemeinde Günzach wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Im Rahmen der Grünordnungs- und Bebauungsplanung werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Der Ausgleich erfolgt über das gemeindliche Ökokonto. (siehe auch 5.2)

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotop. Zur Durch- und Eingrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes sind detaillierte grünordnerische Maßnahmen vorgesehen (Satzung § 7), unter Verwendung standortgerechter Gehölze.

#### Schutzgut Boden

Veränderungen der Geländeoberfläche werden in der Satzung unter § 9.2 auf das unvermeidbare Maß beschränkt, ein fachgerechtes Oberbodenmanagement ist unter § 12.3 in die Satzung aufgenommen, weitere Bodenschutzmaßnahmen legen § 12.3 und § 12.4 der Satzung fest.

#### Schutzgut Wasser

§ 7.10 und § 9.3 schreibt die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser auf dem Grundstück vor. In § 7.11 werden zusätzlich versickerungsfähige Beläge für Wege und Zufahrten empfohlen.

#### Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes (Satzung § 7 Ziffer 1 bis 9) fördern die Frischluftentstehung und ein ausgeglichenes Kleinklima im Gebiet.

#### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die vorgesehene Eingrünung nach Westen, Süden, Norden und Osten und die differenzierte Höhenentwicklung der geplanten baulichen Nutzung tragen zur landschaftlichen Einbindung und Aufwertung bei.

#### Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter

Falls im Zuge der Baumaßnahmen denkmalpflegerisch relevante Funde auftreten, regelt § 12.2 der Satzung den pfleglichen Umgang mit ihnen.

#### Zusammenfassung:

Aufgrund der ermittelten Wertkategorie I „geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ sowie der Eingriffsschwere Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ und der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wurde gemäß der Matrix im Bayerischen Leitfaden ein Ausgleichsfaktor von 0,4 angesetzt. Die ermittelte Eingriffsfläche liegt bei 4,6 ha. Dies ergibt bei dem zuvor gewählten Faktor von 0,4 ein Ausgleichsflächenbedarf von 1,84 ha.

Aus der Flächenbilanz ergibt sich entlang der Ostseite des Plangebietes eine interne Ausgleichsfläche von 0,41 ha. Somit müssen auf einer externen Fläche noch 1,43 ha ausgeglichen werden. Dies betrifft

die Flächen Fl. Nr. 86, 87 (östlich von Untrasried) und 265 (östlich von Kürbsen), Gemarkung Günzach. Diese Flächen werden aus dem gemeindlichen Ökokonto abgebucht.

## 6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung

### 6.1 Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird das Wirtschaftsgrünland wie bisher genutzt.

### 6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung der Planung trägt im Wesentlichen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Lage der Gemeinde Günzach bei. Durch diesen gut erschlossenen Standort kann die Gemeinde im ländlichen Raum zur Schaffung neuer Arbeitsplätze vor Ort einen guten Beitrag leisten. Die wirtschaftsnahe Infrastruktur wird weiter verbessert, aber auch bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser genutzt.

## 7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Für die dringende Entwicklung der gegenständlichen Gewerbefläche steht nur die plangegenständliche Fläche zur Verfügung. Sonstige alternative Planungen für einen solchen gewerblichen Siedlungsansatz haben sich aufgrund der im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan untersuchten Flächen nicht angeboten.

## 8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Es liegen folgende Daten vor:

<b>Allgemeine Datengrundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013</li> <li>– Regionalplan Allgäu (16)</li> <li>– Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Günzach</li> <li>– Altlastenverdachtskataster des Landkreises Ostallgäu</li> <li>– Biotopkartierung</li> <li>– Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ ergänzte Fassung 2003</li> <li>– Ökokonto der Gemeinde Günzach</li> </ul>
<b>Gebietsbezogene Grundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</li> <li>– Lärmgutachten Tecum Bericht Nr. 15.072.1/B vom 10.08.2015</li> </ul>
<b>Verwendete Verfahren</b>	<p>Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Bayer. Leitfaden)</p> <p>Die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ</p>
<b>Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse</b>	<p>Die Stellungnahmen zum Scopingverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden in den Bebauungsplan nach abwägender Betrachtung im Gemeinderat Günzach, eingearbeitet.</p> <p>Änderungen wegen des freizulegenden Gewässergraben machten eine erneute Auslegung notwendig</p> <p>Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die <u>wichtigsten</u> und <u>bedeutendsten</u> Wechselwirkungen aufgezeigt werden.</p>

## 9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind von der Maßnahme zurzeit nicht zu erwarten. Die Gemeinde wird nach 5 Jahren eine Überprüfung vornehmen.

## 10. Zusammenfassung

Die Gemeinde Günzach hat am 12.05.2015 für das Plangebiet Bebauungsplan „Gewerbepark Immenthal“ den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Vorentwurf wurde durch das Büro für kommunale Entwicklung abtplan aufgestellt und am 09.06.2015 die Zustimmung für das frühzeitige Verfahren erteilt. Die Kenntnisnahme der zum frühzeitigen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen und deren abwägende Betrachtung mit Billigungsbeschluss zum Entwurf für die öffentliche Auslegung erfolgte am 11.08.2015. Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 23.11.2015 bis zum 31.12.2015 durchgeführt.

Der Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Plangebietes wurde nach durchgeführter Abwägung in der öffentlichen Sitzung am 12.01.2016 gefasst.

Am 22.03.2016 wurden die zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen abwägend behandelt. Intensive Gespräche mit dem Wasserwirtschaftsamt und weiteren Fachbehörden führten zur Entscheidung, den verrohrten Bach wieder freizulegen. Hiermit zusammenhängende Änderungen an Textteil und Planzeichnung machten eine verkürzte erneute Auslegung notwendig. Der Billigungsbeschluss hierzu wurde am 22.03.2016 gefasst.

Am verkürzten erneuten Verfahren wurden mit Schreiben vom 07.04.2016 und Termin zum 06.05.2016 die betroffenen, zuständigen Stellen und Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Kempten, Landratsamt Ostallgäu: Abteilung Städtebau, untere Naturschutzbehörde) beteiligt.

Das freizulegende Gewässer mit den uferbegleitenden Maßnahmen stand hier im Kern der Betrachtung. Es wurde in enger Abstimmung mit dem WWA Kempten ein Konsens zum Vorgehen erarbeitet. Der Uferbereich soll entsprechend der Vorschläge der Unteren Naturschutzbehörde mit Ufergehölzen versehen werden. Die grünordnerischen Maßnahmen der Ausgleichsflächen werden im Ökokonto dargestellt. Immissionsbedingt wurde eine Gliederung des Gebietes festgesetzt.

Der Satzungsbeschluss des gegenständlichen Bebauungsplanes erfolgte nach Abwägung der zur erneuten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen am 24.05.2016

Kaufbeuren, 16.06.2016

Gemeinde Günzach,

---

Thomas Haag, Stadtplaner

---

Wilma Hofer, erste Bürgermeisterin