



# **GEMEINDE BAISWEIL**

## **ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

# **BEGRÜNDUNG**

nach § 5 Abs. 5 BauGB

**Schongau, den**  
geändert  
geändert

**24.03.2020**  
23.06.2020  
08.12.2020

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER**  
**Architektur + Stadtplanung**  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/200116  
Fax: 08861/200419  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

Landschaftsplanerischer Teil

**FREIRAUMGESTALTUNG &  
LANDSCHAFTSENTWICKLUNG**  
**Heidi FRANK-KRIEGER**  
**Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin**  
Lindenstraße 13a  
87600 Kaufbeuren  
Tel.: 08341/41697 Fax: -41435  
mail: [frank-krieger@t-online.de](mailto:frank-krieger@t-online.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan	6
2.5	Denkmalschutz	6
2.6	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	6
<b>3.</b>	<b>Angaben zum Baugebiet</b>	<b>7</b>
3.1	Abgrenzung und Größe	7
3.2	Vorhandene Nutzungen	7
3.3	geplante Nutzungen	7
3.4	Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten	7
3.5	Verkehrliche Anbindung	7
3.6	Niederschlagswasserbeseitigung	8
<b>4.</b>	<b>Planungsziel und Planungskonzept</b>	<b>8</b>
4.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
4.2	Art der baulichen Nutzung	8
4.3	Grünordnung, Artenschutz, ökologische Kompensation	9
<b>5.</b>	<b>Baugrund</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>Anhang</b>

## 1. Planungsanlass

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 31.03.2020 beschlossen die Fläche der Flurnummern 216 und 217 Teilfläche für zusätzlichen dringend benötigten Wohnraum und die Flächen der Flurnummern 213 und 214 für zusätzliche Flächen für Gewerbeansiedlungen zu überplanen.

Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Baisweil Süd“ soll um die Flurnummern 213 und 214 erweitert werden, wobei die Fl.Nr. 213 nicht mehr im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Somit ist der Flächennutzungsplan hinsichtlich der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets zu ändern. Um der künftigen Entwicklung Rechnung zu tragen, wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung die Fläche der Flurnummer 212 als Gewerbegebietsfläche und die Fl.Nr. 216 und 217 als Misch,- bzw. Wohngebietsfläche ausgewiesen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

### 2.1 Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

#### 2.1.1 Abwanderung vermindern

*(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

#### 2.1.2 Flächensparen

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

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

#### 2.1.3 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Im Landesentwicklungsplan sind zur Wirtschaftsstruktur folgende Aussagen getroffen worden:

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

Aus diesen Gründen ist es als nachhaltig anzusehen, wenn an dieser Stelle weitere Wohngebietsflächen sowie Gewerbegebietsflächen entstehen sollen.

## 2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region Allgäu 16 weist zu dem Thema Siedlungsstruktur unter Punkt 1.2 und 1.3 folgende Aussagen auf:

*In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.*

*Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.*

*Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.*

*Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.*

Ferner weist der Regionalplan in Bezug auf die vorliegende Gewerbegebietsausweisung folgende Aussage auf:

### *1 Wirtschaftliche Entwicklung der Region*

*1.1 (G) In der gesamten Region ist zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.*

*Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.*

*1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.*

*1.2 (G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbebestandorte besondere Bedeutung zu.*

Die geplanten Bebauungen entsprechen demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird diesem Ziel Rechnung getragen.

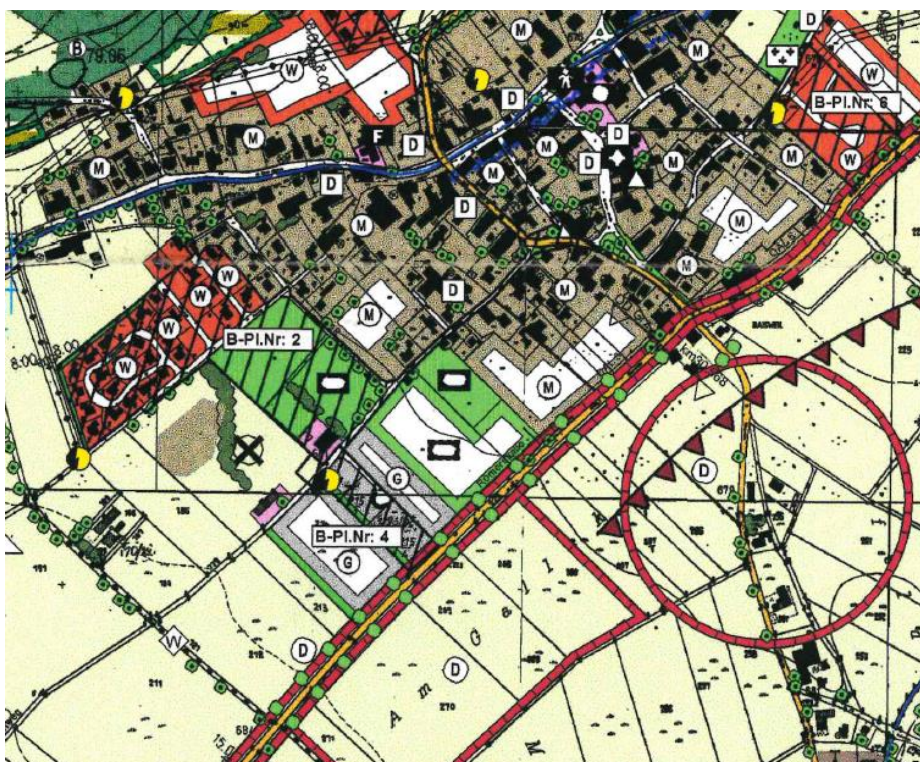


Quelle Geoportal Bayern

### 2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Baisweil weist für den Geltungsbereich der Änderungen eine Fläche für Sport und Spielanlagen sowie eine Gewerbebegebietsfläche aus.

Die Bebauungspläne werden parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans aufgestellt.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Baisweil, unmaßstäblich

## 2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan existiert nicht.

## 2.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Einzeldenkmäler und keine Sichtbeziehungen zu historischen Bauten oder Ensembles.

In ca. 70 m Entfernung zum nördlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Baudenkmal mit der Nr. D-7-77-114-7 - Wirtshaus-schild, syn. Wirtshausausleger, welches, wie auch der erweiterte Schutzbereich, von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen ist.

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans befindet sich folgendes Bodendenkmal:

Nummer 233510 - Aktennummer D-7-8029-0002 - Straße der römischen Kaiserzeit

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.



Quelle Denkmalkarte Geoportal Bayern, Auszug unmaßstäblich

## 2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope und sonstige naturschutzrechtliche Gebiete.

### **3. Angaben zum Baugebiet**

#### **3.1 Abgrenzung und Größe**

Die zur Ausweisung als Wohngebiet beantragte Fläche befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Baisweil und schließt damit die vorhandene Lücke zum bebauten Gewerbegebiet.

Das im Geltungsbereich befindliche Gewerbegebiet mit einer Fläche von 6 ha m<sup>2</sup> schließt sich südlich der geplanten Mischgebiets- bzw. Wohnbaufläche an und erfüllt somit das Anbindegebot des Landesentwicklungsprogramms. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets über die Flurnummer 213 sowie 212 sollen eine geordnete städtebauliche sowie zukunftsorientierte Entwicklung für diesen Bereich darstellen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 61.657 m<sup>2</sup>, die sich in eine Mischgebietsfläche von ca. 5.200 m<sup>2</sup>, Wohngebietsfläche mit ca. 20.100 m<sup>2</sup>, Gewerbegebietsfläche mit ca. 36.357 m<sup>2</sup> gliedert.

Das Änderungsgebiet wird im Nordosten sowie im Südwesten durch landwirtschaftliche Flächen, im Südosten durch die Kreisstraße OAL 3 (Römerstraße) und im Nordwesten durch den Keltenweg und die Gewerbestraße begrenzt.

#### **3.2 Vorhandene Nutzungen**

Das vorhandene Gelände wird zurzeit landwirtschaftlich sowie als gemeindlicher Bolzplatz genutzt. Der Teilbereich der bestehenden Gewerbegebietsfläche des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbegebiet Baisweil Süd“ ist größtenteils bebaut. Anderweitige Nutzungen sind derzeit nicht vorhanden.

#### **3.3 geplante Nutzungen**

Die nördlich des Gewerbegebiets gelegene Sportfläche wird nicht als solche genutzt, sondern als landwirtschaftliche Fläche. Der daran angrenzende Bolzplatz soll künftig im nordwestlich gelegenen Sportplatzgelände integriert werden.

Auf den vorgenannten Flächen sollen künftig nördlich eine Wohn-, bzw. Mischgebietsfläche entstehen und südlich des bestehenden Gewerbegebietes weitere Gewerbegebietsflächen ausgewiesen werden. Grund hierfür ist der wachsende Druck der heimischen Bevölkerung nach bezahlbarem Wohnraum als auch bezahlbaren Gewerbegebietsgrundstücken.

#### **3.4 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten (Klärung AB/Gemeinde)**

Im Nordwesten grenzen Sportplatzflächen an. Die Konfliktsituation ist im schalltechnischen Gutachten zu prüfen und wird durch entsprechende Festsetzungen geregelt.

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### **3.5 Verkehrliche Anbindung**

Die Baugebiete werden über den Keltenweg, die Gewerbestraße sowie die Römerstraße (OAL 3) erschlossen.

### **3.6 Niederschlagswasserbeseitigung**

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP).

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV).

Durch das Ingenieurgeologische Gutachten der Fa. GHB Consult vom 07.09.2019 wurde eine gute Sickerfähigkeit des Untergrundes festgestellt.

## **4. Planungsziel und Planungskonzept**

### **4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da sich keine weiteren geeigneten Flächen im Gemeindeeigentum befinden und zudem bei Entwicklung alternativer Standorte deutlich intensiver in den Außenbereich eingegriffen werden müsste.

### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

#### **4.2.1 Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet**

Das Planungsgebiet wird teilweise als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, sowie als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzungen begründet sich durch die Art der geplanten Nutzung, als auch durch die bestehende Nutzung der Nachbargrundstücke als Gewerbeflächen.

#### **4.2.2 Gewerbegebiet**

Das Baugebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Durch diese Festsetzung reagiert die Gemeinde auf den Druck aus der heimischen Wirtschaft zur Notwendigkeit der Gewährung von Wohnraum im Gewerbegebiet.



### 4.3 Grünordnung, Artenschutz, ökologische Kompensation

Die derzeitige Nutzung ist landwirtschaftliche Nutzfläche mit mehrschürigem Intensivgrünland und Ackernutzung sowie Bolzplatz mit entsprechend artenarmer, strukturarmer Ausstattung.

Die Schutzgutbewertung ergibt insgesamt eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Schutzgebiete bzw. schützenswerte Objekte und Wertelemente sind innerhalb der jeweiligen Geltungsbereiche nicht vorhanden.

Die beiden Teilbereiche werden wie folgt eingegrünt:

- Ortsrandeingrünung nach Süd-Osten
- Ortsrandeingrünung, Aufwertung des Ortseingangsbereichs und Abschirmung zur Kreisstraße OAL 3 mit einem Grüngürtel nach Süd-Osten
- Randeingrünung nach Norden
- Randeingrünung des Mischgebiets in Richtung Süd-Westen gegenüber dem Gewerbegebiet

Die gebietsinterne Durchgrünung wird in den Bebauungsplänen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt.

Folgende festgesetzte Maßnahmen dienen in vorliegender FNP-Änderung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der Vermeidung und Verringerung eingriffsbedingter negativer Auswirkungen: Standortwahl

- in bereits erschlossener Lage
- mit bestehenden Vorbelastungen
- in Ortsrandlage

Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind Gegenstand der Bebauungs- und Grünordnungspläne auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Je nach Festsetzung der GRZ kann für das Wohngebiet das vereinfachte Verfahren angewendet werden: Bei einem Nachweis von 20 % festgesetzter Grünflächen kann auf ökologische Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden. **Für die Mischgebietsteilfläche ist der ökologische Ausgleichsbedarf nach der Eingriffsregelung zu ermitteln.**

Das südliche Teilgebiet ist in Feld A I einzustufen mit einer Faktorenspanne zwischen 0,3 und 0,6. Bei einer Flächengröße von ca. 3,64 ha ist mit einem Flächenbedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwischen 1,09 ha und 2,18 ha zu rechnen.

Die konkreten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft können erst auf der Ebene der Bebauungs-/Grünordnungspläne ermittelt werden.

## **5. Baugrund**

Durch die Gemeinde Baisweil wurden für die geplanten Gebiete ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben. Die ingenieurgeologischen Gutachten der GHB Consult GmbH vom 07.09.2019 - Projekt Nr. 190533-1 und 190533-2 werden in den im Parallelverfahren durchgeführten Bauleitplanverfahren detailliert ausgeführt und dort behandelt.

## **6. Immissionsschutz**

Durch die Gemeinde Baisweil wurden für die geplanten Gebiete eine Schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Schalltechnische Untersuchung, Auftragsnummer 6723.0 / 2019 – SF vom 04.03.2020 werden in den im Parallelverfahren durchgeführten Bauleitplanverfahren detailliert ausgeführt und dort behandelt.

## **7. Umweltbericht**

Der Umweltbericht ist als gesonderter Bericht als Anlage beigefügt.

Gemeinde Baisweil,

Stefan Seitz  
Erster Bürgermeister