



# **GEMEINDE BAISWEIL**

## **2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 4 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

### **„GEWERBE-/**MISCHGEBIET** BAISWEIL SÜD“**

#### **BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB**

**Gefertigt am:**  
Geändert:  
Geändert:  
Endfassung:

**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**

1.	Allgemeines	3
1.1	Lage des Baugebietes	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	4
2.1	Landesplanung	4
2.2	Regionalplanung	5
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan	7
2.5	Denkmalschutz	7
2.6	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	8
3.	Verfahren	8
4.	Angaben zum Baugebiet	8
4.1	Abgrenzung und Größe	8
4.2	Eigentumsrechtliche Situation	8
4.3	Vorhandene Nutzungen	8
4.4	Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten	8
4.5	Verkehrliche Anbindung	8
4.6	Erschließung	9
5.	Planinhalt	9
5.1	Allgemein	9
5.2	Art der baulichen Nutzung	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung	10
5.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	11
5.5	Verkehrsflächen	11
5.6	Grünordnung und Naturschutzrecht	11
5.7	Bauliche Gestaltung	13
6.	Baugrundgutachten	13
7.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasser- Beseitigung	14
7.1.	Grundwasser	14
7.2.	Altlastenverdachtsflächen	14
7.3.	Wasserversorgung	15
7.4.	Abwasserentsorgung	15
7.5.	Niederschlagswasserbeseitigung	15
8.	Immissionsschutz	16
9.	Umweltbericht	16

## 1. Allgemeines

---

### 1.1 Lage des Baugebietes



Digitales Orthophoto, LVG Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs (Rot)

Das Plangebiet liegt in südlicher Randlage und ist ca. 0,5 km Luftlinie zum Ortszentrum der Gemeinde Baisweil entfernt.

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 31.03.2020 beschlossen die Fläche der Flurnummern 213 und 214 zu überplanen, um zusätzliche Flächen für Gewerbeansiedlungen zu schaffen. Ferner soll der nördliche Teilbereich, bestehend aus den Flurnummern 216/2, 216/5 und 216/6 in ein eingeschränktes Gewerbegebiet und die Flurnummer 216/1 in ein Mischgebiet, umgewandelt werden, um die Konfliktsituation zum nördlich gelegenen Wohn-/Mischgebiet zu bewältigen (16. BImSchV).

Die Gemeinde Baisweil hat daraufhin am 31.03.2020 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbe-/Mischgebiet Baisweil Süd“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung umfasst die Flurnummern: 213, 214, 214/2, 214/4, 214/5, 214/6, 214/7, 215, 215/2, 215/3, 215/4, 216/1, 216/2, 216/4, 216/5, 216/6, 216/7 und 216/8 sowie Teilfläche Fl.Nr. 179/4 und 216/3.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben**

### **2.1 Landesplanung**

Die Gemeinde Baisweil, mit ca. 1.300 Einwohnern, liegt im Landkreis Ostallgäu, im nördlichen Bereich der Region 16 – Allgäu, angrenzend an die Region 17 - Oberland, Region 14 - München und Region 15 - Donau-Iller.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - und im Regionalplan der Region 16 (Allgäu), dargestellt.

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

#### *2.1.2 Flächensparen*

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

#### **5.1 Wirtschaftsstruktur**

*(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.*

Zu den vorstehenden Aussagen des Landesentwicklungsplanes ist in Bezug auf die geplante Bebauung folgendes festzustellen:

Die Gemeinde Baisweil reagiert mit der Erweiterung der bestehenden Gewerbegebietsflächen auf den Druck der heimischen Gewerbebetriebe für die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen. Die Gemeinde Baisweil verfügt im Gemeindegebiet über keine weiteren Gewerbegebietsflächen so dass die Notwendigkeit besteht, das Gewerbegebiet nach Südwesten hin zu erweitern. Die in der Erweiterungsfläche ausgewiesenen Bauflächen sind bereits im Vorfeld für ortsansässige Betriebe reserviert. Es können jedoch mit der vorliegenden Ausweisung nicht allen vorliegenden Anträgen auf Gewerbeflächen nachgegangen werden. Somit ist festzustellen, dass die ausgewiesenen Bauflächen immer noch nicht zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Betriebe ausreichen. Gemäß des Beschlusses des Gemeinderats zum parallel laufenden Flächennutzungsplanänderungsverfahren wurde zudem eine im Nordteil des Gemeindegebietes ausgewiesene Wohnbaufläche mit ca. 18.000 m<sup>2</sup> aus der Planung genommen und als landwirtschaftliche Nutzfläche neu ausgewiesen. Dadurch ist sichergestellt, dass die Ausgewogenheit des Flächenmanagement in der Gemeinde Baisweil gegeben ist.

Durch die Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans wird den vorgenannten Zielen Rechnung getragen.

## 2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 16 Allgäu weist 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 Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.*

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. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.*

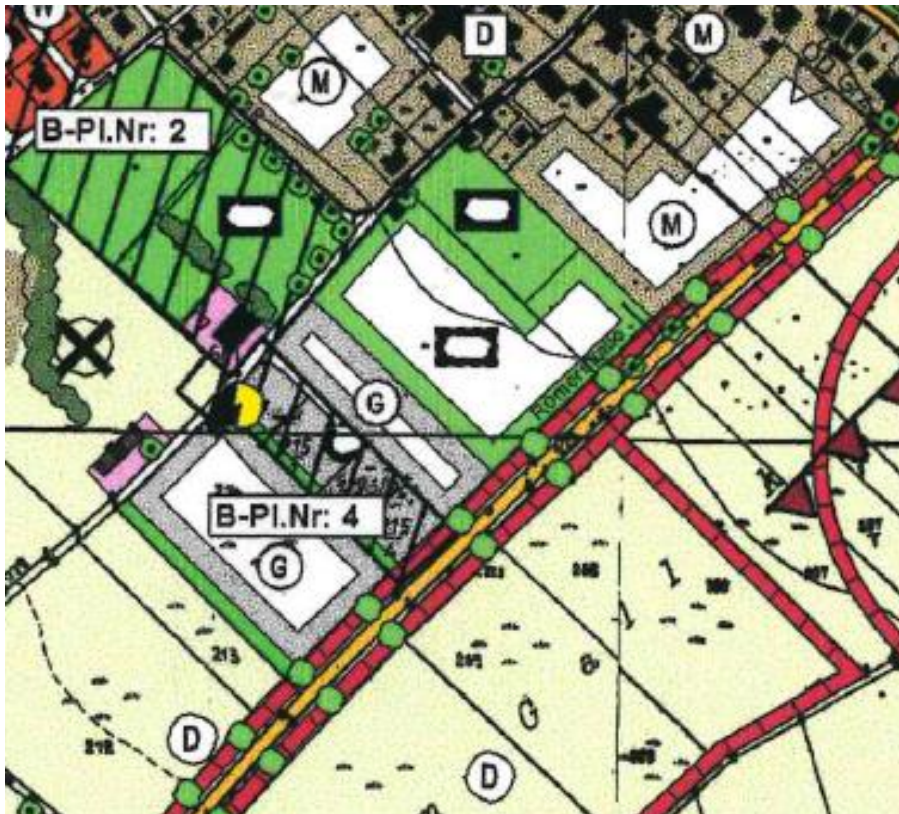
Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbe-Mischgebiet Baisweil Süd“ werden diese Ziele erreicht.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Baisweil weist für den Geltungsbereich der Änderung eine Gewerbegebietsfläche und nördlich davon eine Fläche für Sport und Spielanlagen aus.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 geändert.





Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich



Ausschnitt aus dem Entwurf zur Änderung Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

## 2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

## 2.5 Denkmalschutz

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

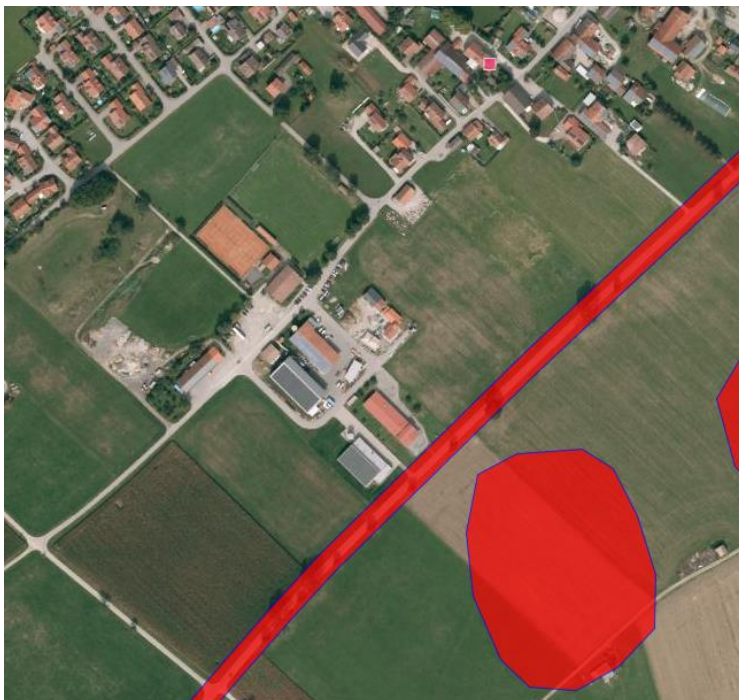
In ca. 210 m Entfernung zum nördlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein Baudenkmal mit der Nr. D-7-77-114-7 - Wirtshaus-schild, syn. Wirtshausausleger, welches, wie auch der erweiterte Schutzbereich, von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen ist.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich an der süd-östlichen Grenze folgendes Bodendenkmal:

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

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

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. Verfahren**

---

Das Bauleitplanverfahren wird im regulären Verfahren durchgeführt.

## **4. Angaben zum Baugebiet**

---

### **4.1 Abgrenzung und Größe**

Die zur Ausweisung beantragte Fläche befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Baisweil.

Die Grundstücke sind teilweise landwirtschaftlich geprägt (Wiese). Ein Teilbereich ist bereits bebaut.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,80 ha, der Erweiterungsbereich ca. 1,25 ha (ohne Keltenweg)

Das Plangebiet wird im Nordosten durch Wohnbauflächen, im Südosten durch die Kreisstraße OAL 3 (Römerstraße), in Südwesten durch landwirtschaftliche Flächen und im Nordwesten durch den Keltenweg begrenzt.

Durch das IB Thurner wurde im Vorfeld der Planungen eine Höhenaufnahme durchgeführt.

Das Gelände weist ein West-Ostgefälle von ca. 1,15 m auf.

### **4.2 Eigentumsrechtliche Situation**

Die vorgenannten Flurnummern befinden sich in Privatbesitz sowie im Besitz der Gemeinde Baisweil.

### **4.3 Vorhandene Nutzungen**

Das vorhandene Gelände wird zurzeit teilweise landwirtschaftlich und gewerbewirtschaftlich genutzt. Anderweitige Nutzungen sind derzeit nicht vorhanden.

### **4.4 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten**

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### **4.5 Verkehrliche Anbindung**

Das Baugebiet wird über die Gewerbestraße erschlossen.



## **4.6 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gewerbestraße, in dem auch die notwendigen Sparten (wie Strom, Telekommunikation und Kabel) verlaufen.

Die innere Erschließung erfolgt über den bereits bestehenden Gewerbering und dessen Erweiterung. Die für die Versorgung der Gebäude notwendigen Kanäle, Leitungen und Sparten werden in der neu zu erstellenden öffentlichen Erschließungsfläche eingebaut.

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung weist ausreichend Betriebsdrücke auf, so dass auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet ist.

Das Schmutzwasser wird über die gemeindliche Kanalisation entsorgt.

Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken.

Das Gebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

## **5. Planinhalt**

---

### **5.1 Allgemein**

Die Gemeinde Baisweil verfügt derzeit über keinerlei gemeindeeigenen Gewerbeflächen. Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets Baisweil Süd können für die Handwerksbetriebe entsprechende Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.2.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet**

Das Baugebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen. Die Zulässigkeit solcher Betriebe stellt für Ortschaften wie die Gemeinde Baisweil ein ortsuntypisches Gewerbe dar, das zudem durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen ein erhebliches Konfliktpotential beinhaltet.

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.

### 5.2.2 Mischgebiet

Im Zuge der weiteren Entwicklung bzw. Planungen durch die Gemeinde hat sich herausgestellt, dass die im Bebauungsplan eingetragene Mischgebietsfläche notwendig wird, da hierfür der künftige Grundstückseigentümer eine entsprechende Mischgebietsnutzung ( ..... ) benötigt. Die eingetragenen Immissionsrichtwerte für das zuvor geplante GEE wurden gemäß Schallgutachten für das jetzt festgesetzte Mischgebiet überarbeitet.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das für die einzelnen Nutzungsbereiche festgelegte Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung angegebenen Maßgaben festgesetzt.

#### 5.3.1 Grundfläche und Geschossfläche

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend. Die Grundflächenzahl (GRZ) bei den geplanten Bereichen liegt mit 0,50 deutlich unter der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO mit 0,8). Dies soll sicherstellen, dass sich ein dörfliches Gewerbegebiet mit einem verminderten Versiegelungsgrad entwickelt. Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird eine adäquate Grundstücksausnutzung gewährleistet, die zudem der Eigenheit der näheren Umgebung entspricht.

Zudem ist auf die festgesetzte GRZ für die Hauptgebäude mit 0,50 gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % für Garagen, Stellplätze, Lagerplätze und deren Zufahrten zulässig.

Ebenso verhält es sich mit der festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ), die ebenfalls mit 0,1 bei Nutzungsschablone 1 und 0,8 bei Nutzungsschablone 2 deutlich unterhalb des festgesetzten Höchstmaßes des § 17 BauNVO (1,2) liegt.

#### 5.3.2 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Eine Kniestockregelung wird im Textteil nicht verankert, da sich die Gebäudemasse mit der GRZ und GFZ in Verbindung mit den zulässigen Vollgeschossen und der Wandhöhe bestimmt.

#### 5.3.3 Gebäudehöhe

Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur werden die traufseitigen Gebäudehöhen mit einer Wandhöhe von max. 8,50 m bei Nutzungsschablone 1 und 6,80 m bei Nutzungsschablone 2 festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden umgebenden Bebauung.

Die Wandhöhe wird ab der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses gemessen. Diese ist durch eine absolute Höhenangabe über NN im Bebauungsplan festgesetzt.

Diese Höhenfestsetzung ergibt sich aus der Höhenaufnahme des IB Thurner, die aufzeigt, dass innerhalb der Baugrenzen unterschiedliche Gefälledagen existieren. Aus diesem Grund wurden den einzelnen Baukörpern individuelle Höhen ü.NN zugewiesen.

## **5.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

### **5.4.1 Bauweise**

Für das Gebiet ist offene Bauweise festgesetzt, wobei auch Baukörper mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.

### **5.4.2 Baulinien und Baugrenzen**

Im Plangebiet werden fließende Baugrenzen festgesetzt, um möglichst großen Spielraum bei den Planungen einzuräumen.

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, da durch die Festsetzung der fließenden Baugrenzen ein maximaler Planungsspielraum gegeben ist.

Es wird festgelegt, dass die Abstandsflächenregelung der BayBO gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung anzuwenden ist. Damit wird sichergestellt, dass die Bebauungen trotz der großzügigen Baugrenzen die entsprechenden Abstände einhalten und somit der umgebenden Bebauung angepasst sind.

## **5.5 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird durch die Gewerbestraße erschlossen und die innere Erschließung erfolgt über den bereits bestehenden und zu erweiternden Gewerbering.

## **5.6 Grünordnung und Naturschutzrecht**

### **5.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Planungsziele**

Bei der Freiflächengestaltung wurden im gesamten Bebauungsplangebiet folgende Leitziele zugrunde gelegt:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Intensive Randeingrünung und interne Durchgrünung des Gebiets durch Festsetzungen für öffentliche und private Grünflächen
- Schaffung zusätzlicher Lebensraumstrukturen für heimische Tiere und Pflanzen durch Festsetzung standortgerechter Gehölzstrukturen
- Reduzierung der versiegelten Verkehrsflächen auf das notwendige Minimum
- Berücksichtigung von Klimaschutzaspekten durch verschiedene grünordnerische Festsetzungen

### **5.6.2 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung**

- Schaffung von gehölzgeprägten Grüngürtel zur Abschirmung gegenüber der Kreisstraße im Süd-Osten, dem Gewerbegebiet im Süd-Westen und als Randeingrünung nach Nord-Osten
- Verwendung heimischer Pflanzenarten bei der öffentlichen und privaten Freiflächengestaltung
- Verzicht auf Betonsockel bei der Errichtung von Zäunen

- Vermeidung von Barrieren und Gewährleistung von Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Minimierung von Flächenversiegelung im Straßenraum und in den Grundstücken (Festsetzung versickerungsfähiger Bodenbeläge, Begrenzung versiegelter Flächen)
- Niederschlagswasserversickerung über die belebte Bodenzone oder Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. in Versickerungsmulden
- Möglichkeit zur Niederschlagswasserverwendung als Brauchwasser
- Zulässigkeit von Gründächern auf Nebengebäuden
- Artenschutz an Fassaden und auf Dächern

### **5.6.3 Ortsrand- und Gebietsrandeingrünung, Gebietsdurchgrünung**

Als Abschirmung zur Kreisstraße OAL 3 wird als Ortsrandeingrünung eine 9,00 m breite Baumhecke festgesetzt, der nord-östliche Grüngürtel ist mind. 4,00 m breit.

Die gebietsinterne Durchgrünung wird gewährleistet durch die Festsetzung der Pflanzung von mind. 1 heimischen Laub- bzw. Obstbaum pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sowie 1 heimischen Strauch pro 100 m<sup>2</sup> aus der Artenliste in den Hinweisen.

### **5.6.4 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Weilheim-Schongau befinden sich für das Plangebiet keine Eintragungen.

Im Plangebiet ist kein Lebensraum vorhanden für prüfrelevante Arten wie

- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL,
- Arten gem. Anhang IV zu der FFH-Richtlinie
- und nach nationalem Recht streng geschützte Arten (Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG).

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine Verbotsstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

### **5.6.5 Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)**

Die Schutzgutbewertung, Eingriffsbeurteilung und die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen ist im Umweltbericht ausgeführt.

Für die erforderlichen ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde ein Flächenbedarf von 7.171 m<sup>2</sup> ermittelt. **Aufgrund des Anerkennungsfaktors von 1,5 und des Abzugs der Verzinsung für 5 Jahre beträgt der reale Flächenbedarf 4.063 m<sup>2</sup> und wird als externe Fläche vom gemeindlichen Ökokonto von den Fl.-Nr. 204 und 204/2, Gemarkung Baisweil, jeweils Teilflächen, abgebucht. Die konkreten Maßnahmen sind bereits umgesetzt und sind den Unterlagen zum Ökokonto zu entnehmen.**



## 5.7 Bauliche Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen der Punkte 7.1 bis 7.8 des Textteiles resultieren aus Festsetzungen im Urbebauungsplan der rechtswirksamen Fassung die sich in der Vergangenheit entwickelt haben.

Diese Festsetzungen zur Dachform, Eindeckung der Dächer, Regelungen von Dachüberständen, Anbringung von Sonnenkollektoren und Solarenergieanlagen sowie Außengestaltung der Gebäude, haben sich praxisnah erwiesen und dazu beigetragen das Ortsbild zu erhalten. Aus diesem Grund, sowie auch im Zuge der Gleichbehandlung, wurden die Festsetzungen auch in dem vorliegenden Bebauungsplan integriert.

## 6. Baugrundgutachten

---

Durch die Gemeinde Baisweil wurde ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben.

Das ingenieurgeologische Gutachten der GHB Consult GmbH vom 07.09.2019 - Projekt Nr. 190533-2 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

### - *Untergrundverhältnisse*

Unter einem 0,45 - 1,4 m mächtigen Oberboden wurde bis zur Endteufe in 5,7 - 7,0 m Tiefe ein Kies angetroffen. Dieser liegt in einer dichten Lagerung vor.

### - *Grundwasser*

Bei den Bohrungen zwischen 22.07. und 26.07.2019 wurde kein Schicht- oder Grundwasser angetroffen. Auch bei ungünstigsten Grundwasser- oder Witterungsverhältnissen hat das Grundwasser keinen Einfluss auf die Baumaßnahme.

### - *Baugrube*

Die Baugrube kann mit  $\beta < 45^\circ$  abgeböschet werden.

### - *Gründungsempfehlungen*

Es kann auf einer Bodenplatte oder alternativ auch auf Streifen- und Einzelfundamente gegründet werden. Die Gründungssohlen aller Bauteile müssen mit schwerer Rüttelplatte intensiv nachverdichtet werden.

### - *Straßenaufbau*

Das Gewerbegebiet ist unter Berücksichtigung der Nutzung nach Straßenbaurichtlinien für einen schwach bis stark frostempfindlichen Untergrund der Klassen F2 bis F3 herzustellen. Es sollte dafür Sorge getragen werden, dass im frostgefährdeten Bereich Liefermaterial eingebaut wird.

### - *Kanalbau*

Wir empfehlen für den Kanalbau zur Minimierung der Erdarbeiten einen senkrechten Aushub in Verbindung mit einem Verbau. Falls im Sohlniveau weichplastischer Schluff anstehen sollte, muss zur Stabilisierung der Aushubsohle eine Schroppen- oder Grobkieslage in den Schluff statisch mit der Baggerschaufel eingedrückt werden.

#### - *Versickerung*

Als Versickerungsart kommen hier verschiedene Systeme in Frage. Als Rechenwert kann ein kf-Wert von  $1,0 \times 10^{-3}$  m/s angenommen werden. Es muss Sand beige-mischt werden, da die Durchlässigkeit zu gut ist.

Das ingenieurgeologische Gutachten der GHB Consult GmbH vom 07.09.2019 - Pro-jekt Nr. 190533-2 ist Bestandteil des Bebauungsplanes und ist zu beachten.

## **7. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung**

### **7.1 Grundwasser**

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwasser-messstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser si-chern muss.

Es ist von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrun-gen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhal-tung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt **Ostallgäu** eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

**Auf das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regen-wasser“ als fachliche Grundlage für die Niederschlagswasserentsorgung sowie auf das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versicke-rung von Niederschlagswasser“ wird verwiesen.**

### **7.2. Altlastenverdachtsflächen**

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücks-flächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufge-führt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen be-steht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in die-sem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen auf-zunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständi-gen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### **7.3. Wasserversorgung**

Sämtliche Neubauten werden an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

### **7.4. Abwasserentsorgung**

Sämtliche Bauvorhaben werden vor Bezug an die Zentrale Abwasseranlage im Trennsystem angeschlossen.

Bei hohen Grundwasserständen ist besonderes Augenmerk auf die Dichtheit der Kanalisation insbesondere der Hausanschlussleitungen (inkl. der Schächte) zu legen. Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt **Ostallgäu** zu beantragen.

### **7.5. 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).

Zur Vermeidung von zusätzlichen Versiegelungen im Baugebiet wurde unter 5.7 des Textteiles festgesetzt, dass die PKW - Stellplätze mit versickerungsfähigen Materialien (Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengitter, Pflaster o.ä.) auszuführen sind.

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

## **8. Immissionsschutz**

---

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 7155.1/2020-SF der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 20.07.2020 angefertigt, um die Gewerbelärmimmissionen im Teilbereich Mischgebiet quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, sowie der TA Lärm herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich beschrieben.

Weiterhin wurden für das Gewerbegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen quantifiziert. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt und auch der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

## **9. Umweltbericht**

---

Der Umweltbericht wird in der Anlage als gesonderter Bericht beigelegt.

Baisweil,

Stefan Seitz  
Erster Bürgermeister