



Projekt-Nr. 6546-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Lindenmahl Süd, OT Filzingen“

Markt Altenstadt



Teil C: Begründung mit Umweltbericht

Entwurf i. d. F. vom 16. April 2026



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung	4
2	Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern 2023)	5
2.2	Regionalplan der Region Donau-Iller	7
2.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP	8
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.1	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	9
3.2	Bestehende Bebauungspläne	10
3.3	„Integriertes Nachhaltiges Städtebauliches Entwicklungskonzept“ (INSEK)	11
4	Verfahren	14
5	Beschreibung des Plangebietes	14
5.1	Lage und Erschließung des Plangebietes	14
5.2	Räumlicher Geltungsbereich	14
5.3	Geländesituation und bestehende Strukturen	14
5.4	Standortbegründung, Planungsalternativen	15
6	Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption, Nutzungskonzept	16
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	16
7.1	Art der baulichen Nutzung	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung	18
8	Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen	19
9	Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	20
10	Gestaltungsfestsetzungen	20
10.1	Dachformen, Dachneigungen	20
10.2	Einfriedungen	20
10.3	Werbeanlagen	20
11	Verkehrerschließung	21
12	Bauverbots- und Baubeschränkungszone A 7 und St 2031; Hinweise für Bauten nahe der Bahnstrecke Neu-Ulm – Memmingen	21
12.1	Bauverbots- und Baubeschränkungszone A 7	21
12.2	Bauverbots- und Baubeschränkungszone St 2031	22
12.3	Hinweise für Bauten nahe der Bahnstrecke Neu-Ulm – Memmingen	23
13	Ver- und Entsorgung, Erschließung	23
13.1	Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung	23
13.2	Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser	24
14	Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz	25
15	Ausgleich	27
16	Abgrabungen und Aufschüttungen	28
17	Immissionsschutz	28
17.1	Verkehrslärmimmissionen	28
17.2	Gewerbelärmimmissionen	30
17.3	Sonstige Immissionen	31

18	Artenschutz	31
19	Brandschutz	32
20	Denkmalschutz	33
21	Klima und Energie	33
22	Störfallverordnung	34
23	Erschließung und Bodenordnung	35
24	XPlanung Standard	35
25	Umweltbericht	35
25.1	Rechtliche Grundlagen	35
25.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	35
25.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	36
25.4	Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen	38
25.4.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	38
25.4.2	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	38
25.4.3	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	38
25.4.4	Kumulative Auswirkungen	46
25.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich	46
25.5.1	Eingriffsermittlung	47
25.5.2	Ausgleichsbilanzierung	48
25.5.3	Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	49
25.6	Planungsalternativen	50
25.7	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen	50
25.8	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	50
25.9	Monitoring und Überwachung	51
25.10	Zusammenfassung	51
26	Planungsstatistik	52
27	Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	53
28	Bestandteile des Bebauungsplanes	53
29	Anlagen	54
30	Verfasser	54

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Aufgrund konkreter Nachfragen nach gewerblichen Baugrundstücken hat der Marktgemeinderat des Marktes Altenstadt am 20. Juni 2024 mit Aktualisierungen vom 6. Februar 2025 und 16. April 2026 beschlossen, vorliegenden Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Sicherung von Gewerbegebietsflächen aufzustellen. Der Flächennutzungsplan des Marktes Altenstadt wird im Parallelverfahren geändert.

Entsprechend der Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken ist im südlichen Anschluss an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenmahd – Erweiterung OT Filzingen“, Markt Altenstadt eine weiterführende planungsrechtliche Sicherung von Gewerbegebietsflächen vorgesehen. Für den gewerblichen Standort ist im Anschluss an den o. g. rechtskräftigen Bebauungsplan eine südliche Erweiterung erforderlich. Für diese Erweiterung ist seitens des Marktes Altenstadt Planungsrecht zu schaffen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenmahd – Erweiterung, OT Filzingen“, Markt Altenstadt wird durch den vorliegenden Bebauungsplan in einem kleinräumigen Teilbereich im Zuge der Erweiterung nach Süden ersetzt.

Die im Zuge der Planaufstellung veränderten Planungserfordernisse haben vom Vorentwurf zum Entwurf die Notwendigkeit der Plangebietserweiterung im Südosten, zwischen geplanter Gewerbegebietserschließung und der Staatsstraße St 2031, ergeben.

Durch die Ansiedlung der Betriebe werden der Wirtschaftsstandort Altenstadt gestärkt und neue Arbeitsplätze geschaffen. Entsprechend der Ergebnisse des „integrierten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklungskonzept“ (INSEK) des Marktes Altenstadt (Dezember 2018) kommt der Schaffung von Arbeitsplätzen im Markt eine hohe Bedeutung zu: „Der Markt Altenstadt bietet nur für ca. 60 % der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Bewohner einen Arbeitsplatz am Ort. Dementsprechend besteht ein hohes Pendlersaldo von ca. 40 %. Im nahe gelegenen Oberzentrum Memmingen existiert dagegen ein positives Pendlersaldo von ca. 12.400 Pendlern, die aus dem Umland in die Stadt einpendeln. Die Nähe zu den Oberzentren Memmingen sowie Ulm und Neu-Ulm ist für den Markt Altenstadt ein wichtiger Standortfaktor. Der Schaffung sowie vor allem der Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze kommt eine hohe Bedeutung zu (INSEK, Seite 26).

Der Standort liegt verkehrlich sehr gut erreichbar in unmittelbarer Nähe der Autobahnanschlussstelle Altenstadt der Bundesautobahn A 7 (A 7) und zur Staatsstraße 2031 (St 2031) und kann mit geringem Aufwand angebunden werden. Die Abgrenzung ist durch die zur Verfügung stehenden Grundstücke und die bestehenden Flurstücksgrenzen bedingt. Aufgrund der bereits bestehenden Erschließung der planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebietsflächen ist die verkehrliche Erschließung des Plangebiets grundsätzlich vorgegeben. Durch die günstige Erschließungsmöglichkeit sowie derzeit in der Umgebung nicht weiter verfügbarer Grundstücke bestehen in Altenstadt keine vergleichbar günstigen Standortalternativen für den Gewerbebetrieb.

Aufgrund der erforderlichen Größe der geplanten Betriebsstandorte und der benötigten verkehrlichen Anbindung an die A 7 ohne Durchquerung von Siedlungsgebieten im Hinblick auf Schwerlasttransporte ist im Markt Gemeindegebiet keine geeignete verfügbare gewerbliche Baufläche zur Realisierung der Bauvorhaben vorhanden, sodass der Markt Altenstadt vorliegend die Bauleitplanung an diesem Standort vorsieht.

2 Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Maßgeblich hierfür sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der Regionalplan (RP) für die Region Donau-Iller (15) in der jeweils gültigen Fassung.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern 2023)

Der Markt Altenstadt liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Memmingen im Süden und Ulm/Neu-Ulm im Norden. Weitere Aussagen werden nicht formuliert.

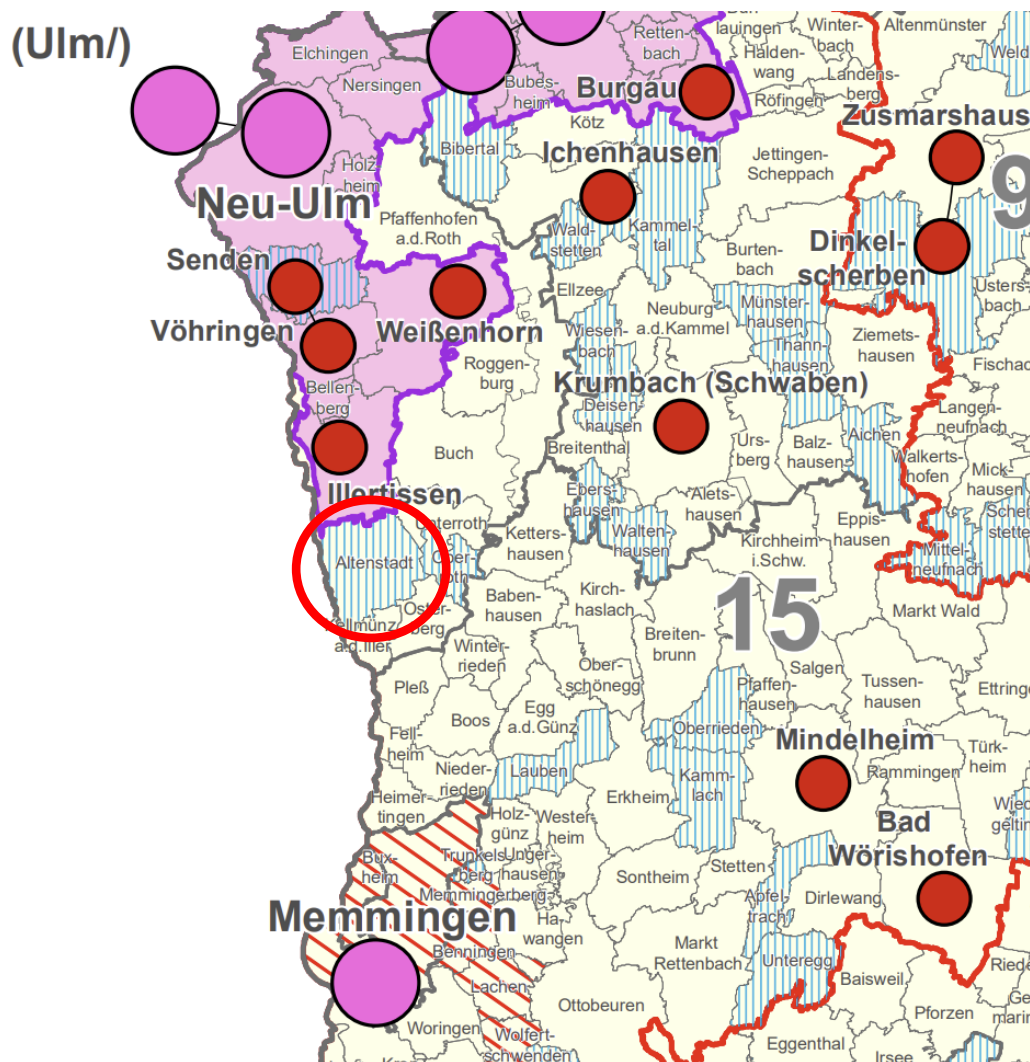


Abb. 1: Ausschnitt LEP Bayern mit Plangebiet (roter Kreis), o. M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind zu beachten.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten (Z 1.1.1). [...] Hierfür sollen insbesondere

die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1)

- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1)
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (G 1.1.3)
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden (G 1.1.3)
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen (G 1.3.1)
- In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden (G 1.3.2)
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (G 1.4.1)
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...] seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann [...] (G 2.2.5)
- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden (G 2.2.5)
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (G 3.1.1)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1.1)
- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen (G 3.1.2)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G 3.3)

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...] (Z 3.3)
- Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (G 4.2)
- 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 (G 5.1)

2.2 Regionalplan der Region Donau-Iller

Seit dem 21. Dezember 2024 ist die Gesamtfortschreibung des Regionalplans der Region Donau-Iller verbindlich. Im Regionalplan wird der Markt Altenstadt raumstrukturell als Kleinzentrum im ländlichen Raum dargestellt.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans wird für das Plangebiet der 6-streifige Ausbau der A 7 dargestellt.

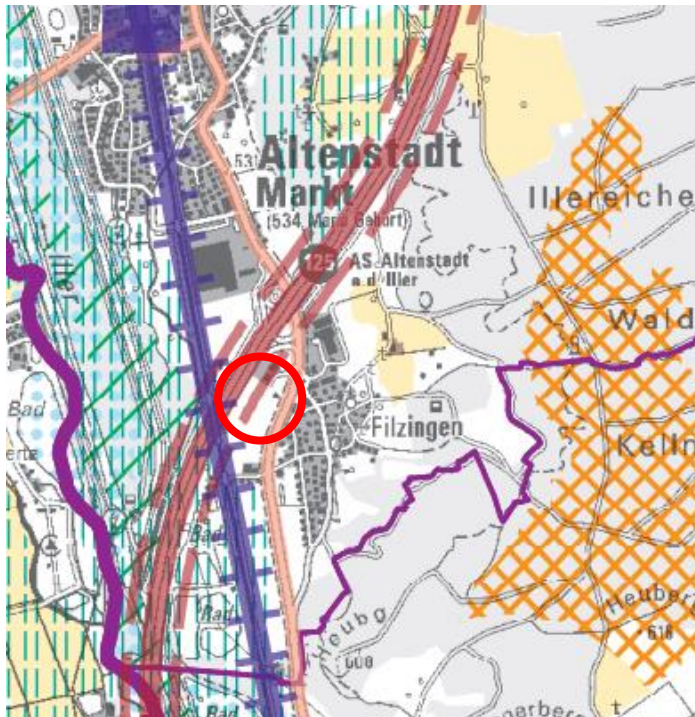


Abb. 2: Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan Donau-Iller mit Plangebiet (roter Kreis), o. M.

Der 6-streifige Ausbau der A 7 ist Abschnitt AD Hittistetten – AS Illertissen im „vordringlichen Bedarf“ und dem Abschnitt AS Illertissen – AS Memmingen Süd als „weiterer Bedarf mit Planungsrecht“ im Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen als Anlage des Gesetzes über den Ausbau der Bundesfernstraße (Fernstraßenausbaugesetz) eingestuft. Dieser Ausbau ist als nachrichtliche Übernahme in der Raumnutzungskarte des Entwurfs der Fortschreibung des Regionalplanes dargestellt.

Der Regionalplan Donau-Iller legt mit Plansatz B V 1.2.1 Z (6) die Schienenstrecke Neu-Ulm – Memmingen für den zweigleisigen Ausbau fest. Raumbedeutsame Nutzungen oder

Maßnahmen, die einem Ausbau und dem anschließenden Betrieb entgegenstehen, sind in den dafür benötigten Flächen nicht zulässig.

Außerhalb des Plangebiets befinden sich südwestlich, westlich der A 7 und der Bahnstrecke Neu-Ulm – Memmingen, ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz und ein Regionaler Grünzug. Durch das Plangebiet werden diese Raumnutzungskategorien nicht beeinträchtigt. Die linearen Infrastruktureinrichtungen Bahn und Autobahn stellen eine trennende Zäsur zwischen Plangebiet und den aufgeführten Raumnutzungskategorien dar.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans sind zu beachten:

- Der ländliche Raum [...] soll [...] durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden (A II 2 G 1). Hierzu sollen insbesondere der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird (A II 2 G 2), die Standortvoraussetzungen für möglichst vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze [...] verbessert werden (A II 2 G 3)
- Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (B I G 2)
- Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden (B I 3 G 1)
- Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden (B I 1 G 3)
- Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden (B III 1 G 5)
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (B III 1 Z 6)
- Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden (B III 1 Z 8)

2.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP

Der Geltungsbereich der vorliegenden Gewerbegebietserweiterung schließt unmittelbar an ein bereits bestehendes und planungsrechtlich gesichertes Gewerbegebiet an. Laut den dem Markt Altenstadt vorliegenden Informationen ist ein Ausbau der A 7 auf dem Grundstück der A 7 möglich. Für einen erforderlichen aktiven Schallschutz sind voraussichtlich benachbarte Flächen in Anspruch zu nehmen. Eine mehrere Meter breite öffentliche Grünfläche zwischen dem Flurstück der A 7 und dem geplanten Gewerbegebiet kann für etwaige Lärmschutzmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Aufgrund fehlender Planungs-

informationen und Angaben für Flächeninanspruchnahmen erfolgt keine weitere Berücksichtigung auf Ebene des Bebauungsplans.

In Bezug auf die Elektrifizierung der Strecke von Neu-Ulm nach Kempten und dem damit einhergehenden zweigleisigen Ausbau der Bahnstrecke Neu-Ulm – Memmingen läuft derzeit die Vorplanung mit detaillierten Untersuchungen und Varianten. Detaillierte Planunterlagen liegen derzeit noch nicht vor. Entsprechend des Planungsauftrags erfolgt ein zweigleisiger Ausbau zwischen der Finningerstraße – Senden sowie Kellmünz – Pleß, so dass der Bereich entlang des vorliegenden Plangebiets nicht von einem zweigleisigen Ausbau betroffen ist.

Grundsätzlich wird aufgrund des auf dem Grundstück der Deutschen Bahn bestehenden Flächenpotentials zwischen der bestehenden Bahnschiene und der östlichen Grundstücksgrenze von ca. 25 m davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung einem Ausbau der Bahnstrecke nicht entgegensteht.

Für das Plangebiet gelten zudem grundsätzlich die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Vorliegend wird davon ausgegangen, dass durch das geplante Gewerbegebiet die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht beeinträchtigt werden. Der Regionale Planungsverband ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Altenstadt vom 10. November 2000 stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen dar. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets verläuft die Grenze des Grundwassererkundungsgebietes gemäß Satzung vom 21. Jun 1986, Zone W III A. Das Plangebiet befindet sich entsprechend weitgehend innerhalb des o.g. Grundwassererkundungsgebietes. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur A 7 ist zusätzlich im Planbereich die Bauverbotszone in einem Abstand bis 40 m vom Fahrbahnrand und die Baubeschränkungszone in einem Abstand bis 100 m vom Fahrbahnrand der Autobahn sowie die Bauverbotszone in einem Abstand bis 20 m und die Baubeschränkungszone in einem Abstand bis 40 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße gekennzeichnet. Im Zuge der Gewerbegebietserweiterung nach Süden wird die entlang der bisherigen Baufläche dargestellte Ortsrandeingrünung nach Süden gelegt. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes im vorliegenden Planbereich ist der Bebauungsplan demnach nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Marktes Altenstadt entwickelt. Aufgrund dessen wird der Flächennutzungsplan des Marktes Altenstadt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Bereich des geplanten Gewerbegebietes kleinräumig geändert. Nach Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung gilt das Baugebiet als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

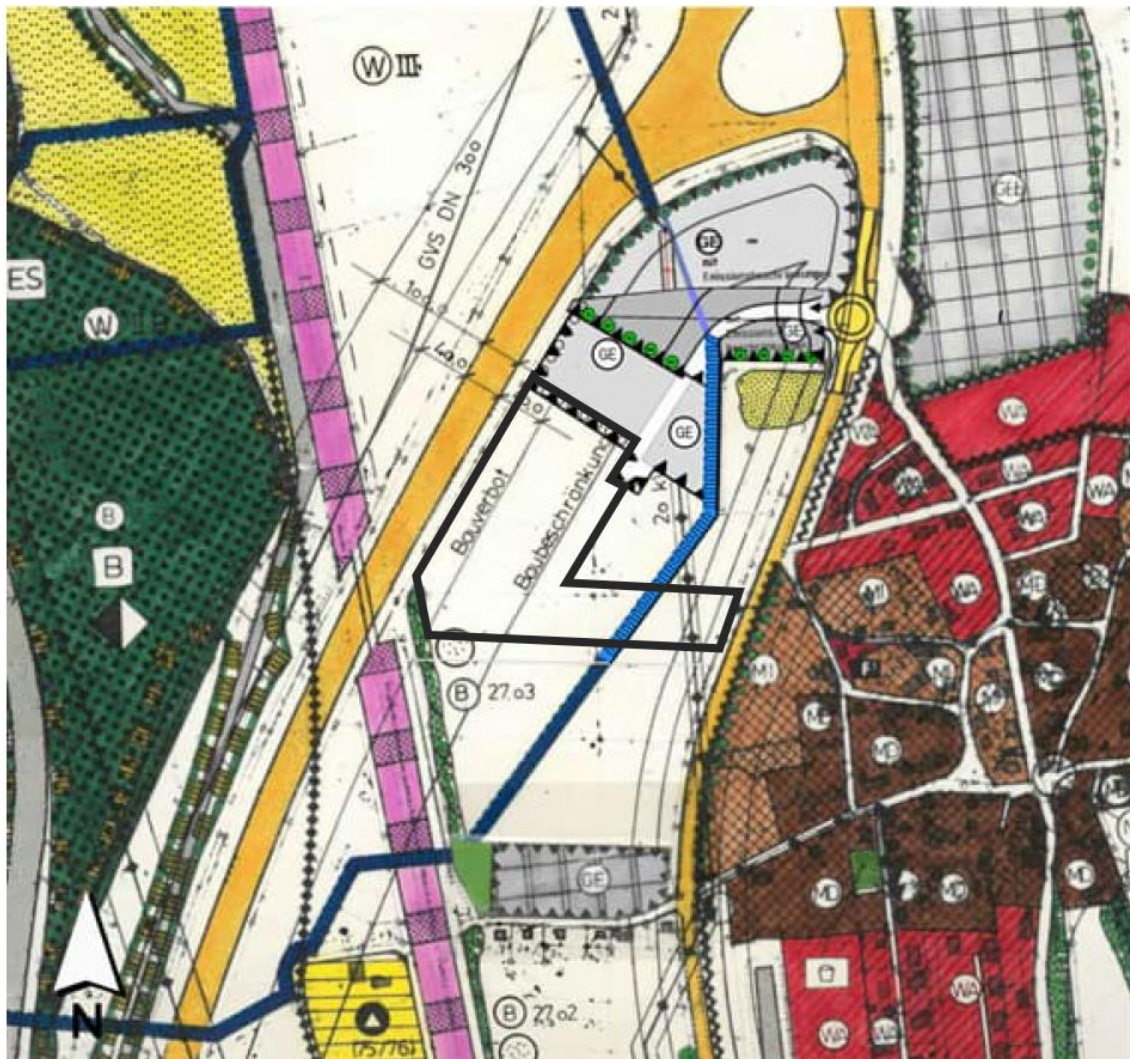


Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes, o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Der gegenständliche Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung von Gewerbegebietsflächen in räumlicher Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Lindenmahl im Ortsteil Filzingen. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes betrifft vorliegend Flächen im Außenbereich. Entsprechend der Anforderungen an den geplanten Gewerbebestandort wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenmahl – Erweiterung OT Filzingen“ (Rechtskraft seit 4. April 2024) in einem kleinräumigen Teilbereich ersetzt, um ein in sich zusammenhängendes Gewerbegebiet zu schaffen.

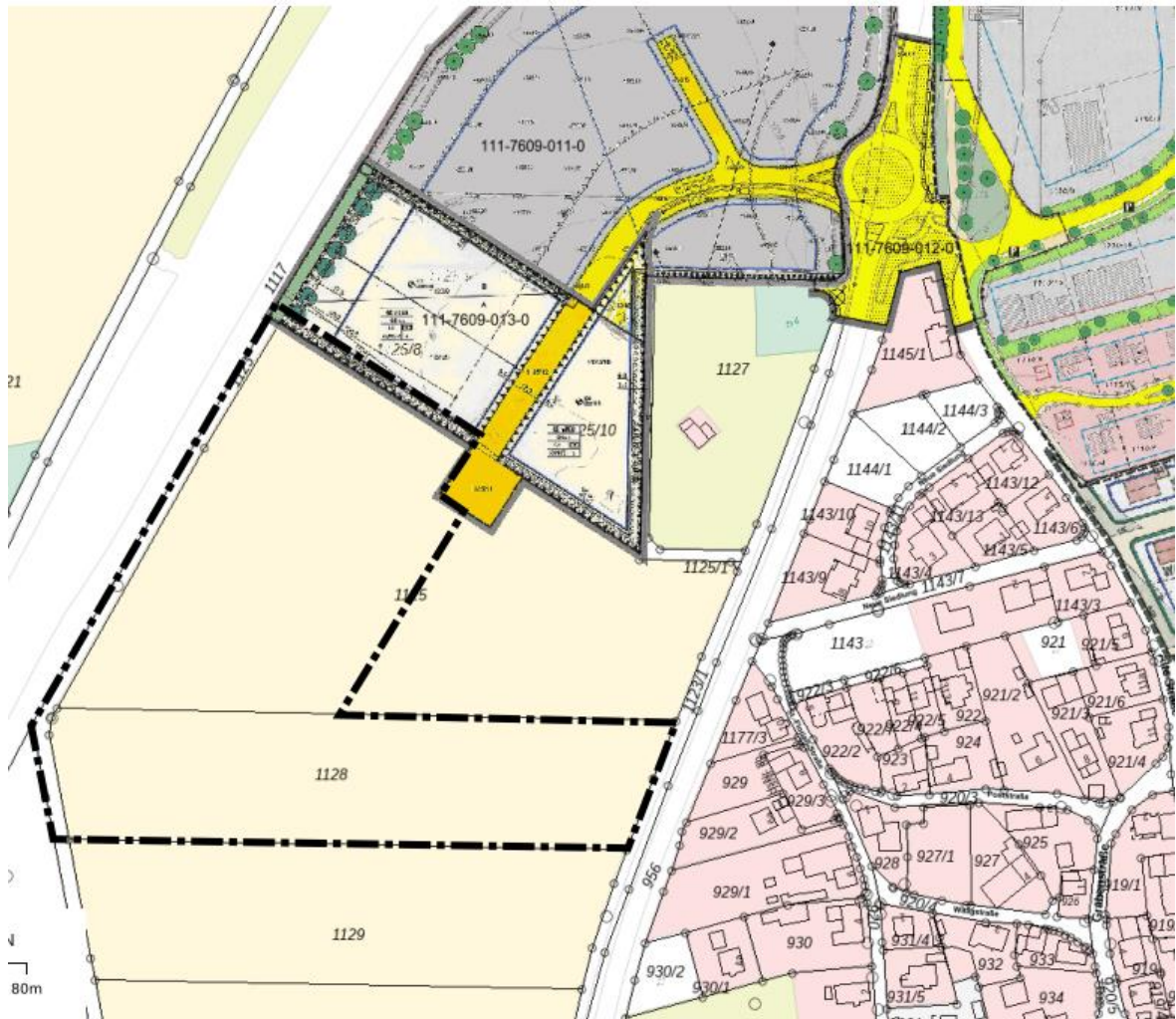


Abb. 4: Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne der Umgebung mit Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes (schwarz), o. M.; Internetrecherche Bayernatlas November 2024

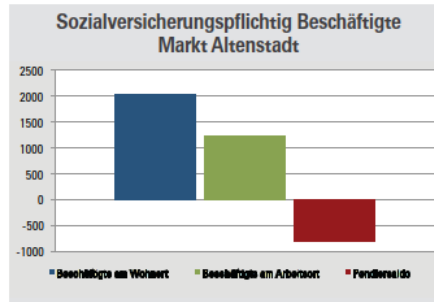
3.3 „Integriertes Nachhaltiges Städtebauliches Entwicklungskonzept“ (INSEK)

Der Markt Altenstadt hat 2018 ein „Integriertes Nachhaltiges Städtebauliches Entwicklungskonzept“ (INSEK) erarbeitet. In dem Konzept wurden die relevanten Aspekte der Ortsentwicklung fachübergreifend behandelt und in eine gesamtörtliche Entwicklungsperspektive überführt.

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept bündelt mit dem Blick auf den Gesamort, unter Fokussierung des Kernortes Altenstadt und des „erweiterten Untersuchungsgebiets Ortskern“, strategische Zielaussagen sowie Projektschwerpunkte für die zukünftige Entwicklung. Dabei werden die bedeutenden gesellschaftlichen und ökonomischen Trends, welche den Markt Altenstadt unmittelbar berühren, berücksichtigt (demographischer Wandel, wirtschaftlicher Strukturwandel sowie ökologische Herausforderungen / verstärkte Einbindung von Nachhaltigkeitsaspekten in die Stadtentwicklung).

2 Analyse Gesamort
2.3 Wirtschaft und Arbeit

Abbildung 023: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Markt Altenstadt



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort **1.219**

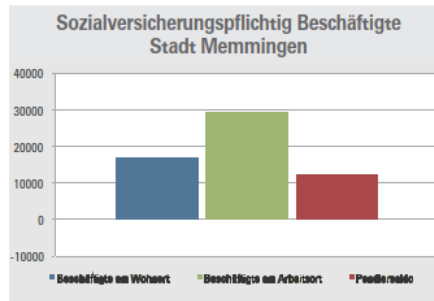
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort **2.032**

Pendlersaldo **- 815**

Der Markt Altenstadt bietet nur für ca. 60 % der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Bewohner einen Arbeitsplatz am Ort. Dementsprechend besteht ein hohes Pendlersaldo von ca. 40 %.

Abbildung 023: Eigene Darstellung. Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Statistik Kommunal 2015 Markt Altenstadt. München 2016

Abbildung 024: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Stadt Memmingen



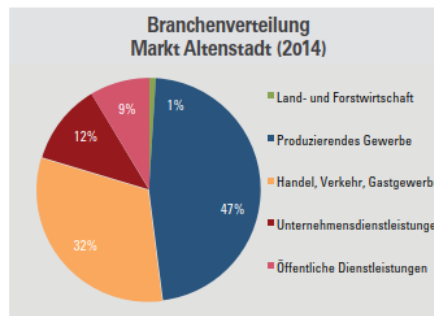
Im nahegelegenen Oberzentrum Memmingen existiert dagegen ein positives Pendlersaldo von ca. 12.400 Pendlern, die aus dem Umland in die Stadt einpendeln.

Die Nähe zu den Oberzentren Memmingen sowie Ulm und Neu-Ulm ist für den Markt Altenstadt ein wichtiger Standortfaktor.

Abbildung 024: Eigene Darstellung. Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Statistik Kommunal 2015 Stadt Memmingen. München 2016

Der Schaffung sowie vor allem der Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze kommt eine hohe Bedeutung zu.

Abbildung 025: Branchenverteilung Markt Altenstadt (2014)



Kennzeichnend für die Branchenverteilung in Altenstadt ist der relativ hohe Anteil des produzierenden Gewerbes. Auch der Sektor Handel, Verkehr und Gastgewerbe liegt etwas über dem Vergleichswert des Landkreises. Insbesondere die öffentlichen und privaten Dienstleistungen sind dagegen unterrepräsentiert. Hier besteht ein weiteres Potenzial.

Abbildung 025: Eigene Darstellung. Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik (Hrsg.): Statistik Kommunal 2015 Markt Altenstadt. München 2016



Der Markt Altenstadt besitzt zwei größere Gewerbegebiete im Bereich der Autobahnausfahrt sowie zwei kleine Industrie- und Gewerbegebiete im Innenbereich bzw. am westlichen Ortsrand.

Gewerbegebiet Altenstadt Süd

Das ca. 12,4 ha große Gewerbegebiet am südlichen Ortsrand ist geprägt von dem Zweidrittel des Standortes umfassenden Zentrallager der Fa. Aldi Süd. Nördlich des Zentrallagers befinden sich mehrere Handwerksbetriebe sowie ein Autohaus. In dem Gebiet existieren keine Flächenreserven.

Gewerbegebiet Im Thal

Das knapp 7 ha große Gewerbegebiet „Im Thal“ wird aktuell um ca. 2 ha erweitert (Bebauungsplan „Lindenmahd, OT Filzingen“). Leitbetrieb und Hauptarbeitgeber ist die Fa. Miller, Mapal Group, die am Standort Altenstadt auf ca. 10.000 Qua-

dratmetern Hochleistungsbohrer und -fräser herstellt. Die vorhandenen Flächenpotenziale an diesem Standort sind potenzielle Erweiterungsflächen der Firma Miller und stehen daher nicht für Neuansiedlungen zur Verfügung.

Das Industrie- und Gewerbegebiet „An der Oberbalzheimer Straße“ beherbergt den alteingesessenen Betrieb der „Brüder Winkle“. Die Firma produzierte früher schwerpunktmäßig Schuhteile, hat den Kern des Unternehmens allerdings auf die Produktion von Kunststoffteilen verlagert. Die großen, teilweise historischen Gebäude werden heute nur noch teilweise genutzt, daher ist ein bedarfsgerechter Neubau, einhergehend mit einer Verlagerung des Betriebs prinzipiell denkbar.

Weitere Gewerbebetriebe, insbesondere mehrere größere Handwerksbetriebe befinden sich innerhalb der Ortslage.

Abbildung 026: Eigene Darstellung. Plangrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung; Digitale Flurkarte Markt Altenstadt, 29.06.2017

Abb. 5: INSEK, 2018, Markt Altenstadt, S.26 und 27, o. M.

4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als sogenannter Angebotsbepauungsplan im Regelverfahren mit den Verfahrensschritten nach § 3 Abs. 1/§ 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2/§ 4 Abs. 2 BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist in der Begründung enthalten.

5 Beschreibung des Plangebietes

5.1 Lage und Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Filzingen des Marktes Altenstadt südlich der Anschlussstelle Filzingen der Bundesautobahn A 7 in Erweiterung des planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiets „Lindenmahd“ zwischen der Bundesautobahn A 7 und der Staatsstraße St 2031, nordöstlich der Bahnstrecke Neu-Ulm – Memmingen (Illertalbahn).

Die Erschließung erfolgt über die an den Kreisverkehr angeschlossene Sticherschließung „Im Lindenmahd“.

5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 3,6 ha zuzüglich externer Ausgleichsflächen, wobei bereits für einen Bereich von ca. 0,6 ha planungsrechtlich ein Gewerbegebiet gesichert ist.

Die Bauleitplanung umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 1125/8 (Teilbereich), 1123 (Teilbereich), 1125/13 und 1128, jeweils Gemarkung Filzingen.

Der räumliche Geltungsbereich kann der Planzeichnung (Teil A) im Detail entnommen werden.

5.3 Geländesituation und bestehende Strukturen

Für das Plangebiet liegt eine Geländehöhenaufnahme vor (Kling Consult GmbH, Krumbach vom Juli 2024). Diese ist in die Bebauungsplanung integriert. Das Plangebiet ist weitgehend eben und weist eine Höhenlage von durchschnittlich 532 m bis 533 m ü. NHN auf.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich (Ackerland) genutzt. Im Westen des Plangebietes befindet sich entlang der Geltungsbereichsgrenze ein Feldweg, der im Zuge der Planung nicht weiter benötigt wird und als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Vegetationsstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenmahd – Erweiterung, OT Filzingen“ bereits ein Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert. Mehrheitlich ist das Plangebiet planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.



Abb. 6: Luftbild und tatsächliche Nutzung Plangebiet, o. M.; Internetrecherche Bayernatlas November 2024

Die Umgebung des Plangebietes stellt sich wie folgt dar: Nach Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich verläuft die St 2031, an die sich der Siedlungsbe-
 reich des Ortsteiles Filzingen anschließt. Unmittelbar westlich verläuft die A 7, an die wieder-
 landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Westlich des Plangebietes verläuft
 zudem die Illertalbahn, die in den kommenden Jahren ausgebaut und elektrifiziert werden
 soll. Östlich der Illertalbahn befindet sich gemäß der Biotopkartierung Bayern die Biotop-
 eifläche Nr.7826-0027-003. Hierbei handelt es sich im Hauptbiototyp um initiale Gebü-
 sche und Gehölze (40 %). Als weitere Biototypen sind Magerrasen, basenreich (30 %) und
 Hecken, naturnah (30 %) aufgeführt. Nördlich befindet sich das bestehende Gewerbe-
 gebiet Lindenmahd. Die gewerblichen Flächen finden östlich der St 2031 ihre Fortsetzung
 im Gewerbegebiet „Tal“.

5.4 Standortbegründung, Planungsalternativen

Der Standort für die gewerbliche Ansiedlung ist bereits in einem kleinen Teilbereich durch
 den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenmahd – Erweiterung OT Filzi-
 gen“, Markt Altstadt planungsrechtlich überplant. Im Zuge der Realisierung einer gewerb-
 lichen Ansiedlung ist im Anschluss an den o. g. rechtskräftigen Bebauungsplan eine südliche
 Erweiterung vorgesehen.

Die Gründe, warum die Bauleitplanung wie vorliegend gewählt wird, lassen sich wie folgt
 zusammenfassen:

- Die Bauleitplanung dient der Erweiterung des bestehenden planungsrechtlich gesi-
 cherten Gewerbegebietes.
- Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig an der Anschlussstelle Altstadt der A 7.
- Das Plangebiet ist durch die A 7 im Westen und St 2031 im Osten sowie des angren-
 zenden Gewerbegebiets vorbelastet.
- Die gewerblichen Bauflächen stehen der zukünftigen Entwicklung uneingeschränkt und
 zeitnah zur Verfügung,
- Die Infrastruktur kann ohne Aufwand zur Erschließung des Plangebietes erweitert wer-
 den.

- Die von der Planung betroffenen Flächen weisen keine bedeutende natur- und artenschutzrechtliche Ausstattung auf.
- Die überplanten Flächen sind weitgehend eben, so dass umfassende Bodenbewegungen nicht erforderlich sind.

Es bestehen somit keine adäquaten Planungsalternativen.

6 Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption, Nutzungskonzept

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 16 m bzw. 19 m über dem Gelände (Höhenbezugspunkt 533 m ü. NHN) wird durch den vorliegenden Bebauungsplan eine für die gewerbliche Nutzung geeignete und dem Standort angepasste Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baufläche gewährleistet. Entsprechend der Nutzungsanforderung des bauwilligen Unternehmens ist in westlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes entlang der A 7 eine höhere Gebäudehöhe (19 m) erforderlich.

Flächenbefestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise werden gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO nur zu 50 % auf die Grundfläche angerechnet, wobei unter wasserdurchlässiger Bauweise folgendes zu verstehen ist: Für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten sind nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbegebietes werden unter Berücksichtigung der anbaufreien Streifen entlang der A 7 und St 2031 durch Baugrenzen definiert, wobei eine hohe Flexibilität bei der Anordnung der gewerblichen Baukörper entsprechend unterschiedlichen Nutzungsanforderungen gewährleistet werden soll. Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise kann, die für gewerbliche Bebauung typische Bebauung mit Gebäudelängen von über 50 m sichergestellt werden.

Um den Anforderungen an moderne Gewerbebauten mit Nutzung von Solarenergie zu entsprechen, lässt der Bebauungsplan unterschiedliche Dachformen (Satteldach, Pultdach sowie Flachdach) ohne die Festsetzung einer bestimmten Ausrichtung sowie Dachneigung zu.

Im Zuge der vorliegenden Erweiterung des Gewerbegebietes Lindenmahd ist die grundsätzliche Beibehaltung des Maßes der baulichen Nutzung und der Gestaltungsfestsetzungen des bereits planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebietes Lindenmahd Grundlage der Planung.

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Zuge der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Lindenmahd ist die grundsätzliche Beibehaltung der zulässigen Nutzungen des bereits planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiets „Lindenmahd“ im Bereich des Geltungsbereichs „Gewerbegebiet Lindenmahd Süd, OT Filzingen“ vorgesehen. Entsprechend wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO wie folgt festgesetzt.

Zulässig sind:

- a) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- a) Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- a) Tankstellen
- b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- c) Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- d) Vergnügungsstätten
- e) Bordelle
- f) Einzelhandelsbetriebe
- g) Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder der Teil eines Betriebsbereiches wären.

Es wird darauf verwiesen, dass Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die gewerbliche Nutzung einschränken.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept des Marktes Altenstadt aus dem Jahr 2011 sind im vorliegenden Plangebiet keine Einzelhandelsnutzungen anzusiedeln. Auf Grundlage des bestehenden Einzelhandelskonzeptes sind hinsichtlich der bestehenden begrenzten Ausbaupotenziale des Einzelhandels im Markt Altenstadt Einzelhandelsansiedlungen gezielt auf die aus städtebaulicher Sicht gewünschten Standorte gemäß Gutachten zu lenken. Vorliegendes Plangebiet befindet sich räumlich deutlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte und des zusätzlich bestimmten Nahversorgungsstandortes südöstlich der Ortsmitte. Über das Standortkonzept hinaus ist es derzeit nicht notwendig, zusätzliche Einzelhandelsstandorte zu entwickeln. Vielmehr sollen Einzelhandelsansiedlungen auf die Ortsmitte gelenkt werden, um einen attraktiven und vielfältigen Einzelhandelsbesatz bieten zu können. Gemäß diesen Ausführungen werden in dem festgesetzten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe als nicht zulässig festgesetzt.

Ausgeschlossen werden zusätzlich Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Billardsalons und Bordelle, da diese Nutzungen nicht an dem außerhalb des Ortszentrums liegenden Standort im Gemeindegebiet entwickelt werden sollen. Dies ist auch im Hinblick auf die öffentliche Ordnung sinnvoll, da eine soziale Kontrolle solcher überwiegend zur Nachtzeit genutzten Vergnügungsstätten in einem peripher gelegenen Gewerbegebiet nicht gewährleistet werden kann.

Um das Gewerbegebiet nicht zusätzlichen Beschränkungen hinsichtlich emittierender und einwirkender Lärmimmissionen zu unterwerfen, sind vorliegend Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht zulässig. Zudem wird der Standort unmittelbar in Nachbarschaft zur A 7 im Hinblick

auf die einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen für Wohnnutzung als ungeeignet angesehen.

Abschließend werden zudem Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke im vorliegenden Plangebiet als nicht zulässig festgesetzt, da diese Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Autobahn in einem Gewerbegebiet, das primär Produktion vorbehalten sein soll, als nicht geeignet angesehen werden.

Im vorliegenden Planbereich werden Tankstellen ausgeschlossen, da die Gewerbebebietsflächen dem produzierenden Gewerbe vorbehalten werden sollen.

Zur immissionsschutzrechtlichen Ordnung sind in dem Gewerbegebiet zulässige Lärmimmissionen sog. Lärmimmissionskontingente festgesetzt (vgl. Kap. „Immissionsschutz“).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Bezugspunkt für die maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen wird vorliegend eine absolute Höhe in m NHN (Normalhöhen-Null) bestimmt, wodurch ein hinreichend bestimmbarer Bezugspunkt definiert ist. Da gegenwärtig die Höhenlage der geplanten Erschließungsstraße nicht abschließend bekannt ist, wurde vorliegende Vorgehensweise gewählt.

Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten (z. B. Lüfter, Ablufteinheiten, Luftansaugstutzen, etc.) ist eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe um bis zu 3,5 m zulässig. Die Festsetzung begründet sich auf technischen Eigenschaften von z. B. Lüftungsanlagen, welche gegebenenfalls punktuell eine Überschreitung der maximalen Gesamthöhe erfordern.

Um die mit der Gewerbebebietsentwicklung einhergehende Versiegelung zu begrenzen, wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als zulässiges Höchstmaß für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Mit der festgelegten Grundflächenzahl wird die Umsetzbarkeit einer Gewerbenutzung sichergestellt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind im Sinne des § 19 BauNVO alle versiegelten Anlagen und Flächen wie sämtliche baulichen Anlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen. Flächenbefestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise sind vorliegend gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO nur zu 50 % auf die Grundfläche anzurechnen.

Mit der bestimmten maximal zulässigen Baumassenzahl (BMZ) von 10 (entspricht dem Orientierungswert im Sinne des § 17 BauNVO) wird zusätzlich definiert, dass 10 m³ Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind, wodurch die maximalen Dimensionierungen der baulichen Anlagen begrenzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung (BMZ 10,0) wurden aus folgenden Gründen gemäß dem Orientierungswert für die jeweilige Obergrenze festgesetzt:

- Eine höhere BMZ fördert die Verdichtung, wodurch kompakte Gewerbestrukturen entstehen. Dies erleichtert kurze Wege innerhalb des Gebiets und spart Verkehrsinfrastruktur. Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen können effizienter genutzt werden. Durch kompakte Strukturen kann der Verkehr minimiert werden.
- Eine hohe BMZ trägt dazu bei, den Landschaftsverbrauch zu minimieren.

- Eine dichte Bebauung kann modernere und anspruchsvollere Architektur sowie nachhaltige Gewerbekonzepte (z. B. Mixed-Use-Strukturen) unterstützen.
- Hohe Baumaßzahlen ermöglichen die Integration von Lagerflächen, Produktionsstätten und Büros innerhalb eines Gebäudes, was Ressourcen und Energie spart.
- Unternehmen verlangen zunehmend größere Produktionshallen, hohe Lagerflächen oder Gebäude für moderne Logistikkonzepte. Eine hohe BMZ ermöglicht es, diese Anforderungen zu erfüllen.

8 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

Mit der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird die für gewerbliche Nutzungen nutzungstypische Bebauung für beispielsweise Hallenkörpern oder Ähnlichem über 50 m sichergestellt. Entsprechend der Zielsetzung eines zu erweiternden Gewerbegebietes werden großflächige Gebäude und Hallenbaukörper aufgrund der erforderlichen Produktions- und Betriebsabläufe ermöglicht. Eine Obergrenze der abweichenden Bauweise wird vorliegend nicht bestimmt, da im vorliegenden Gewerbegebiet produktionsbedingte Anforderungen bei Gewerbebauten ausreichend berücksichtigt werden sollen und vorliegend aufgrund der festgesetzten Baufenster eine Bebauung möglich sein soll. Seitens des Marktes Altstadt soll ein weit gefasster Rahmen für eine zulässige Bebauung gemäß gewerblichen Anforderungen ohne weitere Einschränkung gewährleistet werden. Durch ggf. lange Baukörper in den Baufenstern wird die Zugänglichkeit des Gebietes nicht beeinträchtigt. Die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes unterstützen eine Einbindung des Gewerbegebietes in das Orts- und Landschaftsbild. Zudem ist es dem Ortsbild ggf. zuträglicher Lagerflächen udgl. in einem Gebäude unterzubringen, als diese offen auf dem Grundstück zu präsentieren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptbaukörper und bauliche Anlagen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Damit sind jegliche Hauptbaukörper und bauliche Anlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen erlaubt. Durch die flächenhafte Festlegung der Baugrenzen ergeben sich ausreichende und flexible Handlungsspielräume in der Situierung. Die Abgrenzung der Baugrenze im Westen wird durch die Anbauverbotszone entlang der Bundesautobahn A 7 und im Osten durch die Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße St 2031 bestimmt. Im Norden erfolgt der Anschluss an die rechtskräftigen Baugrenze des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lindenmahd -Erweiterung, OT Filzingen“. Im Zuge des Anschlusses wird die rechtskräftige überbaubare Baugrenze überplant und durch die vorliegende Planung lückenlos nach Süden erweitert. Im Süden rückt die Baugrenze bis zur Eingrünung, um die gewerblichen Baugrundstücksflächen effizient auszunutzen.

Es wird auf die Einhaltung der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO hingewiesen. Damit kann eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung vermieden sowie die geforderten Abstandsflächen gewahrt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die kommunale Stellplatzsatzung in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden ist. Grundsätzlich wird dadurch der Straßenraum von parkenden Fahrzeugen entlastet und ein geordnetes Abstellen von Fahrzeugen auf den privaten Baugrundstücksflächen gewährleistet.

9 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

Durch die flächenhafte Festlegung der überbaubaren Grundstücksgrenzen sind auch Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der Baugrenzen erlaubt. Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Damit werden umfangreiche Spielräume in der Situierung eröffnet, ohne nutzungsbedingte Betriebsabläufe einzuschränken.

10 Gestaltungsfestsetzungen

10.1 Dachformen, Dachneigungen

Die Dachformen werden auf Satteldach, Pultdach und Flachdach begrenzt, um eine städtebaulich zusammenhängende Struktur im Gewerbegebiet sicherzustellen. Mit den zulässigen Dachformen Flach-, Pult- und Satteldach sind die in Gewerbegebieten allgemein üblichen Dachformen zulässig. Eine Beschränkung der Dachneigung erfolgt nicht, so dass entsprechend den tatsächlichen Erfordernissen die notwendige Dachneigung gewählt werden kann. Durch die Beschränkung der maximalen Gesamthöhe besteht eine Deckelung der Gebäudehöhenentwicklung und im Umkehrschluss ggf. der Dachneigung.

Vorgaben zur Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen werden im Bebauungsplan nicht festgelegt. Die Bestimmungen der BayBO (u. a. Art. 44a BayBO) werden im Hinblick auf eine größere Flexibilität für die Bauherren und der sich entwickelnden Vorgaben seitens des Staates dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt und keine weitergehenden Festsetzungen diesbezüglich bestimmt. Eine Dachbegrünung wird grundsätzlich empfohlen.

10.2 Einfriedungen

Um ein unerwünschtes Überwinden von Einfriedungen zu vermeiden, sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Dabei sind ausschließlich Metallgitter-, Drahtgitter, Stahlgitter- oder Stahlmattenzäune erlaubt. Sockel sind zur Durchlässigkeit für Kleintiere unzulässig, ebenso muss zur Wahrung der Durchlässigkeit für Kleintiere zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante ein Bodenabstand von mindestens 10 cm freigehalten werden.

10.3 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen zum einen eine angemessene Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes im Plangebiet sichern und zum anderen Werbung für die sich ansiedelnden Nutzungen ermöglichen. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, d. h. nur an die Stätte der Leistung, sichert die vorgenannten Anforderungen. Dies gilt auch für die Beschränkung der maximalen Höhe von Werbeanlagen. Der Ausschluss von blinkenden und beweglichen Werbeanlagen ist unter anderem auch im Hinblick auf den Blendschutz und die Vermeidung von Ablenkungen des Verkehrs auf der Bundesautobahn A 7, der Staatsstraße St 2031 und der Bahnstrecke Neu-Ulm – Memmingen sowie zur Vermeidung von störenden Wirkungen auf die östlich gelegene Wohnnutzung erforderlich.

11 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der vorliegenden Erweiterung des Gewerbegebietes Lindenmahl erfolgt über eine Verlängerung der Erschließungsstraße (Sticherschließung) mit Anbindung an die St 2031 einschließlich einer Wendeanlage im Süden (Durchmesser 26 m). Die Wendeanlage wird entsprechend der Anforderungen der ansiedlungswilligen Unternehmen dimensioniert. Die Dimensionen der bestehenden Sticherschließung werden im Zuge der Weiterführung übernommen. Zusätzlich wird zur weiteren internen Gewerbegebieterschließung eine von der Haupterschließung abzweigende kurze Sticherschließung nach Osten in die Planung aufgenommen, um die Tiefe der Gewerbegebietsfläche für mehrere Gewerbebetriebe entsprechend der beim Markt Altenstadt vorliegenden Anfragen nach Gewerbegrundstücken zu erschließen. Für die abzweigende Sticherschließung ist aufgrund der untergeordneten Bedeutung kein begleitender Gehweg vorgesehen. Eine zum Bebauungsplan vorliegende Erschließungsvorplanung bildet die Grundlage der Verkehrsflächenfestsetzung.

12 Bauverbots- und Baubeschränkungszone A 7 und St 2031; Hinweise für Bauten nahe der Bahnstrecke Neu-Ulm – Memmingen

12.1 Bauverbots- und Baubeschränkungszone A 7

Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Das gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs (§ 9 Abs. 1 S. 2 FStrG).

Das Fernstraßen-Bundesamt kann im Einzelfall Ausnahmen vom Anbauverbot nach § 9 Abs. 8 i. V. m. § 9 Abs. 1 FStrG zulassen.

§ 11 Abs. 2 FStrG ist zwingend zu beachten. Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen dürfen danach nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Beschränkungszone bedürfen der Genehmigung/Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung jeglicher Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Grundsätzlich sind folgende Punkte zu beachten:

- Zufahrten und Fahrflächen
Die Fahr- und Stellplatzflächen sind wegen der unmittelbaren Autobahnnähe baulich so zu gestalten, dass eine mögliche Blendung bzw. Ablenkung des Autobahnverkehrs durch sich auf dem Gelände befindende Fahrzeuge ausgeschlossen wird.
- Gebäude
Für die Gebäude gelten folgende Auflagen: Es darf keine auffällige Farbgestaltung bzw. Beleuchtung zur Ausführung kommen, die einen unerwünschten Ablenkungseffekt für den Autobahnverkehr hervorrufen könnte. Eine eventuelle Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass eine Blendung bzw. Ablenkung des Autobahnverkehrs ausgeschlossen ist.
- Emissionen
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund der in der Nähe vorbeiführenden Autobahn mit erheblichen Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr zu rechnen ist. Es sind daher auf Kosten des Bauherrn ausreichende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm, Verschmutzung oder sonstige Emissionen geltend gemacht werden.
- Oberflächen – und sonstiges Abwasser
Oberflächen – und sonstiges Wasser darf nicht den Entwässerungsanlagen der A 7 zugeführt werden.
- Werbeanlagen, Beleuchtung
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Bauverbotszone die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig ist. Darüber hinaus dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn beeinträchtigen könnten.
- Immissionen
Vom Gewerbegebiet dürfen keine die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs gefährdenden Immissionen wie Rauch, Staub etc. ausgehen.
- Photovoltaikanlagen
Geplante Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.

12.2 Bauverbots- und Baubeschränkungszone St 2031

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten besteht gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG in einem Abstand von 20 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und baulichen Anlagen. Die Bauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes hinterlegt.

Gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG dürfen baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs von Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, errichtet, erheblich geändert oder so anders genutzt werden sollen, dass Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind.

12.3 Hinweise für Bauten nahe der Bahnstrecke Neu-Ulm – Memmingen

Das Plangebiet liegt außerhalb der bahneigenen Grundstücke der Schienenstrecke Neu-Ulm – Memmingen. Es besteht ein Mindestabstand der Baugrenze zum gegenwärtigen Gleiskörper von ca. 40 m. Ein unmittelbarer Eingriff in die Infrastruktur oder den Betriebsablauf der Eisenbahn wird vorliegend nicht gesehen. Auf die allgemeinen Hinweise der DB AG für Bauten nahe der Bahn unter den Hinweisen der textlichen Festsetzungen (Teil B) wird vorliegend verwiesen.

13 Ver- und Entsorgung, Erschließung

13.1 Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung

Erschließungstechnisch wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungssatzung des Marktes Altenstadt in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Die infrastrukturelle Erschließung ist vollständig über die bestehenden Spartenanschlüsse im Verkehrsraum „Im Lindenmahd“ möglich.

Wasserversorgung: Das Plangebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende öffentliche Wasserversorgung des Marktes angeschlossen. Der Anschluss an eine bestehende Wasserleitung im oben genannten Verkehrsraum ist möglich.

Schmutzwasserentsorgung: Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch einen Anschluss an die zentralen gemeindlichen Abwasserentsorgungsanlagen sicherzustellen. Der Anschluss an eine bestehende Schmutzwasserleitung im o.g. Verkehrsraum ist möglich. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt grundsätzlich durch einen Anschluss an die Abwasserentsorgungsanlage des Abwasserverbandes Mittleres Illertal (Hauptsammler AZV MI DN 400 Az). In den Hauptsammler darf nur Schmutzwasser eingeleitet werden. Für spezifisches gewerbliches Abwasser entsprechend den Anhängen zur AbwV ist eine Indirekteinleitergenehmigung nach § 58 WHG erforderlich.

Löschwasserversorgung: Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten gewährleistet. Die (bauliche) Nutzung der Flächen ermöglicht eine Bebauung nach Industriebaurichtlinie, was in der Löschwasserversorgung zu berücksichtigen ist. Geplant ist zum einen der Anschluss an das öffentliche Netz in den umliegenden Verkehrsräumen. Falls keine ausreichende Leistungsfähigkeit vorhanden ist, sind weitere private Maßnahmen wie beispielsweise ein Löschwassertank oder Ähnliches vorzusehen. Die abschließende Löschwasserversorgung (öffentlich und/oder privat über eine dezentrale Versorgung) ist auf der Ebene der Ausführungsplanung (Baugenehmigung) nachzuweisen.

Strom-/Energie-/Wärmeversorgung: Die Elektrizitätsversorgung wird durch die Lechwerke AG Augsburg (LEW) sichergestellt. Für eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Gewerbegebietes ist ggf. eine zusätzliche Transformatorstation erforderlich, deren Positionierung zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht bestimmbar ist und die über neu zu verlegende 20-kV-Kabel in das Mittelspannungsnetz der LEW eingebunden wird. Im Zuge der nachfolgenden Erschließung des Plangebiets ist dies entsprechend zu berücksichtigen. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN- bzw. VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Die Nutzung einer grundstücksbezogenen Nahwärme-/Energieversorgung wird empfohlen. Vorsorglich wird festgesetzt, dass die der Versorgung mit Elektrizität, dienenden Nebenanlagen allgemein zulässig sind, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Die der Versorgung mit Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser

dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Die abschließende Strom-/Wärme-/Energieversorgung ist im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Abfallentsorgung: Die Abfallentsorgung wird in haushaltsüblichen Mengen durch den Markt bzw. die Kreisabfallwirtschaft sichergestellt. Nachdem planerisch keine grundsätzliche Veränderung an der bestehenden öffentlichen Erschließungssituation erfolgt, wird die Abfallentsorgung bestandsorientiert sichergestellt. Darüberhinausgehende Anforderungen für gewerbliche und industrielle Abfälle sind durch den Vorhabenträger verantwortlich zu regeln.

Die infrastrukturelle Erschließungskonzeption ist auf der Ebene des Bebauungsplanes ordnungsgemäß nachgewiesen und wird im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung im Detail vorgelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass ggfs. innerhalb und außerhalb des Plangebietes bestehende Leitungen betrieben werden, deren Bestand und Betrieb zu sichern sind. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist es notwendig, sich Auskunft über die Lage von Leitungen einzuholen. Zum Schutz von Leitungen ist auf Wechselwirkung zwischen Baumbepflanzung und Leitung laut Regelwerk (GW 125) zu achten. Die bestehenden infrastrukturellen Leitungen sind im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

13.2 Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser

Zur Entlastung der Kanalisation von unverschmutztem Niederschlagswasser (z. B. von Dach- und Hofflächen) und Vermeidung negativer Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. der Tatsache, dass nur Schmutzwasser in den Hauptsammler eingeleitet werden darf, ist das auf den privaten und öffentlichen Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zu versickern.

Um den Baugrund und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Bebauungsplangebiet zu erkunden, hat der Markt Altenstadt eine geotechnische Stellungnahme (Kling Consult GmbH, Krumbach vom 20. September 2024) erarbeiten lassen. Die Geotechnische Stellungnahme ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans (Anlage). Ziel der Untersuchung war die Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrunds mit allgemeiner bautechnischer und bodenmechanischer sowie geologischer und hydrogeologischer Beurteilung einschließlich der Erarbeitung von Hinweisen und Empfehlungen zur allgemeinen Bebaubarkeit, zum Kanal- und Straßenbau, zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur potenziellen Schadstoffbelastung der angetroffenen Böden mit weiteren grundbautechnischen Hinweisen. Im Detail der einzelnen Untersuchungsparameter wird auf die als Anlage der Begründung beigefügte Geotechnische Stellungnahme verwiesen.

Im Plangebiet stehen quartäre Kiese (jungpleistozäne Niederterrassenschotter) an, die von natürlichen Deckschichten überlagert werden. Den tieferen Untergrund bilden die jungtertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse (OSM). Ein geschlossener Grundwasserspiegel zirkuliert in den quartären Kiesen und ist in einer Tiefe von 4,0 m bis 5,0 m unter GOK zu erwarten.

Die Deckschichten setzen sich überwiegend aus schluffigen bis stark schluffigen, teilweise schwach kiesigen und schwach tonigen Sanden sowie untergeordnet aus steif konsistenten sandigen bis stark sandigen, schwach tonigen Schluffe zusammen.

Gemäß der zum Bebauungsplan durchgeführten Baugrunduntersuchung ist eine mittlere Durchlässigkeit der quartären Kiese anzunehmen. Somit kann im gesamten Planungsgebiet eine Versickerungsanlage über die Kiesschichten realisiert werden, sofern eine ausreichend mächtige Filterschicht ($\geq 1,0$ m im Regelfall) mit einem kf-Wert zwischen $1,0 \times 10^{-3}$ m/s und $1,0 \times 10^{-5}$ m/s oberhalb der Kiese besteht bzw. eingebaut wird, um eine ausreichende Sickerzeit zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan sieht für den neugeplanten Erschließungsstraßenstich Versickerungsmulden entlang der Fahrbahn vor (nachrichtliche Darstellung der Straßenerschließungsplanung). Auf den privaten Grundstücksflächen anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist mittels geeigneter Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern, wobei vorrangig eine Versickerung flächenhaft über die belebte Bodenzone erfolgen soll. Die Ergebnisse des Geotechnische Stellungnahme s sind zu beachten. Bei der Versickerung sind die einschlägigen Gesetze und Verordnungen zu beachten (u. a. Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau- und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, ATV Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“). Flächen mit Verunreinigungspotenzial sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen, ggf. ist auf dem Grundstück eine Rückhaltung vorzusehen. Darüber hinaus sind die Vorgaben zur Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VawS) zu beachten.

Grundsätzlich sind die Entwässerungseinrichtungen so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Zusätzlich ist der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen (z. B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben). Da es sich bei dem Plangebiet und der direkt angrenzenden Umgebung um ein weitgehend ebenes Gelände handelt, ist nicht mit wildabfließendem Hangwasser zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers aufgrund der festgesetzten Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt wird.

14 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

Für das Plangebiet werden Festsetzungen hinsichtlich grünordnerischer Maßnahmen sowie zum Boden- und Grundwasserschutz getroffen, um der Flächeninanspruchnahme

entgegenzuwirken und die Versiegelung zu minimieren. Dafür dienen insbesondere Maßnahmen zur Ein-/Durchgrünung und gestalterischen Begrünung. Für jegliche Pflanzungen ist gemäß textlichen Hinweisen die Arten- und Pflanzliste zu verwenden, welche heimische und standortgerechte Gehölzpflanzungen priorisiert. Durch die Verwendung standortgerechter Vegetation wird gewährleistet, dass das Nährstoffpotential des Bodens für einen vitalen Wuchs ausgenutzt, die Bodenfruchtbarkeit nicht nachhaltig beeinträchtigt und die Pflanzungen widerstandsfähig gegen abiotische und biotische Schäden sind.

Grundlegend sollen erhebliche Beeinträchtigungen von Boden- und Grundwasser vermieden und minimiert werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischer Begünstigungen sind Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen bspw. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial auszubilden. Damit wird der Anteil des Oberflächenabflusses reduziert. Sofern betriebliche Erfordernisse der gewerblichen Nutzungen wie z. B. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen es erfordern, dürfen diese Flächen undurchlässig ausgebildet werden, und sind gegen angrenzende Grünflächen abzugrenzen.

Um die flächenbezogene Durchgrünung sowie die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft zu fördern, sind Verpflichtungen für das gewerbliche Baugrundstück einzuhalten. Je angefangene 500 m² private Baugrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsklasse oder regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen. Im Sinne einer qualifizierten Freiflächengestaltung und Erhöhung der Biodiversität sollen je privates Baugrundstück bei Pflanzungen mindestens drei verschiedene Baumarten verwendet werden. Der Standort der Anpflanzung ist frei wählbar, um ausreichende Handlungsspielräume im funktionalen Ablauf und Anordnung der gewerblichen Nutzung sicherzustellen. Die festgesetzten Bäume innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Randeingrünungen) sind auf die Anpflanzungen je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche anrechenbar. Damit sind die Pflanzungen je 500 m² Baugrundstücksfläche auch innerhalb der Randeingrünung möglich und auf diese anrechenbar.

Mit den vorangegangenen Festsetzungen wird zu begrünter Gestaltung des Plangebiets beigetragen.

Zugleich wird die Erforderlichkeit der Gestaltung nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grünflächen bzw. natürliche Vegetationsflächen vorgeschrieben. Dabei werden mikroklimatische und ökologische Effekte sowie eine Reduzierung der Versiegelung begründet.

Um insbesondere die Einbindung des Plangebietes in die freie Landschaft zu fördern, sind Verpflichtungen für die Randbereiche des Planbereichs einzuhalten. Maßgebend sind randliche Eingrünungen im Westen und Süden in einer Breite von 6 m bzw. 5 m. Als Pflanzbindung ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umzusetzen. Es ist eine mindestens zweireihige Strauch- und Baumpflanzung mit einer Pflanzdichte von je 3 m² pro Gehölz zu entwickeln (Strauch-Baum-Verhältnis 25:1). Mit den Maßnahmen wird eine Randeingrünung für den Übergang in die freie Landschaft begründet, um eine begrünte Abschirmung und Einbindung des Gewerbes zu erreichen. Die festgesetzten Anpflanzungen je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche sind auf die festgesetzten Bäume innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Randeingrünungen) anrechenbar.

Eine extensive Dachbegrünung als zusätzliche bauliche Begrünungsmaßnahme wird empfohlen. Die extensive Dachbegrünung fördert durch die natürliche Verdunstung und Luftreinigung eine Begünstigung des Mikroklimas und hilft gleichzeitig dabei, Niederschlags-

wasser zurückzuhalten, sodass dieses gedrosselt in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgegeben werden kann.

Generell sind die Pflanzungen und Begrünungen spätestens eine Pflanzperiode nach Inbetriebnahme bzw. nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Nachpflanzungen sind spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen. Auch die Bodenfunktionen können durch die Gehölzpflanzungen beibehalten und klimatische Gunsträume geschaffen werden. Bei den Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Dadurch ist der Schutz auch außerhalb des Plangebietes gelegener Gehölze gewährleistet. Eine ökologisch orientierte Ausrichtung der Pflanzmaßnahmen kann durch eine Auswahl bodenständiger (standortheimischer) Arten wie in den Hinweisen aufgeführt unterstützt werden.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) sollen die Gemeinden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden (LEP 3.1 Abs. 2 (G)).

Darüber hinaus ist auf § 1a Abs. 2 BauGB hinzuweisen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch die Ergänzung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes an einem durch Verkehrswege vorgeprägten Standort erfolgt die Ausweisung der Gewerbeflächen trotz der Außenentwicklung an einem geeigneten Standort.

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes Lindenmahd liegt in Zone W III A des Grundwassererkundungsgebiets Illereichen-Altenstadt für die Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung. Die nach wie vor gültige Verordnung vom 21. Juni 1986 schließt die Ausweisung neuer Baugebiete und die Errichtung baulicher Anlagen nicht aus. Solange die Verordnung des Grundwassererkundungsgebietes in Kraft ist, muss für Handlungen im Grundwassererkundungsgebiet gemäß Verordnung eine Ausnahme bzw. eine Befreiung von der Verordnung beim Landratsamt Neu-Ulm beantragt werden. Es ergeben sich u. a. gewisse Einschränkungen, z. B. das Verbot zur Herstellung, Verarbeitung, Umsetzung und Lager wassergefährdender Stoffe. Auf die Vorgaben für die Zone W III A gemäß Satzung vom 21. Juni 1986 wird verwiesen (vgl. Anlage 1). Gemäß dem Bericht zur Datenaktualisierung „Grundwassererkundung in Bayern“, des LfU-Bayern vom August 2015, ist das Grundwassererkundungsgebiet Illereichen-Altenstadt aus hygienischen Gründen (keine 50 Tage-Verweilzeit des Uferfiltrats) nicht schützbar. Das bedeutet, dass dieses Gebiet zukünftig nicht für die Trinkwassergewinnung geeignet ist. Nach Rücksprache mit dem Wasserrecht des Landratsamtes Neu-Ulm wurde von Seiten des LfU jedoch noch keine Aufhebung des Gebietes beantragt.

15 Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt vorliegend nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) und ist im Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan im Detail dargestellt.

Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan in Natur und Landschaft sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 54.794 Wertpunkten (WP) bereitzustellen. Der Ausgleich erfolgt auf einem Teilbereich des Grundstücks der Fl.-Nr. 1634 sowie des Grundstücks Flur-Nr. 1637 (Gemarkung Stetten, Gemeinde Stetten, Landkreis Unterallgäu) mit einem Ausgleich in Höhe von 54.800 WP auf einer Fläche von 11.120 m². Der Bedarf an naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen in der Größenordnung von 11.120 m² wird den Grundstücken (Teilbereiche) 1634 und 1637, Gemarkung Stetten, Gemeinde Stetten, Landkreis Unterallgäu zugeordnet.

16 Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufgrund des ebenen Geländes sind keine umfangreichen Erdbewegungen (Abtrag und Aufschüttungen) erforderlich. Die geltenden Bestimmungen der DIN 18915 und 19731 (für Erdarbeiten und zum Schutz des Mutterbodens) sind einzuhalten. Die Verwertung des Bodenmaterials bzw. die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials sind vor Beginn der Baumaßnahme zu klären und auf der Ebene der Erschließungs- und Ausführungsplanung nachweislich aufzuzeigen. Die Hinzunahme des Leitfadens zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) wird empfohlen

17 Immissionsschutz

17.1 Verkehrslärmimmissionen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

Vorliegend wirken im Geltungsbereich maßgeblich Verkehrsräusche der A 7 und St 2031 ein. Der Geltungsbereich ist daher grundsätzlich im Nahbereich zu diesen Verkehrswegen durch Verkehrsräusche öffentlicher Straßenverkehrsflächen vorbelastet.

Um den Belang des Immissionsschutzes gegenüber einwirkender Straßenverkehrslärmimmission im GE für z. B. Büronutzungen adäquat zu berücksichtigen, werden vorliegend passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ in den Bebauungsplan integriert. Auf Basis der schalltechnischen Begutachtung Straßenverkehrslärm „Errichtung eines Lärmschutzwalls entlang der A 7 bei Filzingen, Markt Altenstadt“, Kling Consult GmbH, 14.11.2011 ist vorliegend unter Berücksichtigung der prognostizierten, nachfolgend aktualisierten angegebenen Verkehrsmenge der A 7 unter Beibehaltung der angesetzten Verkehrsmenge der St 2031 (die aktuelle Verkehrsmengenangabe für die St 2031 zeigt eine Verkehrsabnahme gegenüber dem angesetzten Wert) die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche auf Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels zur Tagzeit für den Geltungsbereich „Gewerbegebiet Lindenmahd Süd, OT Filzingen“ vorgenommen worden. Da die Gewerbegebietsflächen entlang der A 7 in diesem Geltungsbereich zur Nachtzeit keine schützenswerten Nutzungen umfassen, ist vorliegend der maßgebliche Außenlärmpegel zur Tagzeit als Grundlage herangezogen worden. Die Darstellung der Lärmpegelbereiche beruht auf freier Schallausbreitung.

Berücksichtigte aktualisierte Verkehrsmengen A 7:

Nördl. Anschlussstelle A 7 Prognose 2035: 70.000 Kfz/24 h (Basis Verkehrserhebung: 2015 einschließlich Zunahme von ca. 31 % innerhalb von 20 Jahren)

Südl. Anschlussstelle A 7 Prognose 2035: 77.108 Kfz/24 h (Basis Verkehrserhebung: 2015 einschließlich Zunahme von ca. 30 % innerhalb von 20 Jahren)

Im Rahmen von bauaufsichtlichen Nachweisen können passive Schallschutzmaßnahmen an den tatsächlichen Gebäudefassaden auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109-2: 2018-01 4.4.5 und der Anforderungen gemäß DIN 4109-1: 2018-01 in Verbindung mit E DIN 4109/A1: 2017-01 dimensioniert werden.

Hinsichtlich möglicher auf das Plangebiet einwirkender Straßenverkehrsimmissionen (Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen) sind die Hinweise der zuständigen Straßenbaulastträger der Bundesautobahn und Staatsstraße zu beachten, dass keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber dem jeweiligen Straßenbaulastträger erhoben werden können.

Untergeordnet in Bezug auf die Straßenverkehrslärmimmissionen sind die auf das Plangebiet einwirkenden Schienenverkehrslärmimmissionen der Bahnstrecke Neu-Ulm – Memmingen für eine ganzheitliche immissionsschutzfachliche Beurteilung zu thematisieren. Anhand vorliegender Daten einer Berechnung der Schienenverkehrslärmimmissionen für den Streckenabschnitt der Bahnstrecke 5400 Ulm-Kempton gemäß Bekanntgabe der Zugzahlenprognose 2030 (KW 02/2019) des Bundes für ein Planverfahren in einer unmittelbar benachbarten Gemeinde ergibt sich anhand der Zugzahlen und -zusammensetzung in Summe für die Schienenstrecke ein A-bewerteter Gesamtpegel der längenbezogenen Schalleistung L_{WA} von 83,05 dB(A) zur Tagzeit und 78,64 dB(A) zur Nachtzeit

Werte nach Anlage 2 der 16. BImSchV (\cong Schall 03, anzuwenden seit Januar 2015)

Zugart-Traktion	Anzahl		v_max km/h	Fahrzeugkategorien gem. Schall 03 im Zugverband					
	Tag	Nacht		Fahrzeug-kategorie	Anzahl	Fahrzeug-kategorie	Anzahl	Fahrzeug-kategorie	Anzahl
GZ-V	3	1	100	8-A6	1	10-Z5	30	10-Z18	8
IC-V	2	0	140	8-A4	1	9-Z5	10		
RV-VT	24	7	120	6-A6	2				
RV-VT	34	4	120	6-A8	2	6-A6	1		
RV-VT	4	0	120	6-A8	3				
	67	12	Summe beider Richtungen						

Im Ergebnis bedeutet dies, dass in einer Entfernung von ca. 40 m (vorliegend Mindestdistanz Bahnstrecke – Baugrenze) ein Beurteilungspegel zur Tagzeit von ca. 61,5 dB(A) und zur Nachtzeit von ca. 56,5 dB(A) durch den Schienenverkehrslärm verursacht wird. Allein durch die auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen der A 7 erfolgt für das betreffende Plangebiet in Nähe der Bahnstrecke eine Einstufung in die Lärmpegelbereiche VII (> 80 dB(A)) und VI (76 – 80 dB (A)). Dies bedeutet, dass im Plangebiet im Nahbereich zur Bahn ein Mindestbeurteilungspegel durch den Straßenverkehrslärm von 73 dB(A) verursacht wird. Eine Summenbetrachtung der Verkehrslärmarten zur Tagzeit

((73 dB(A) + 61,5 dB(A)) verdeutlicht, dass im ungünstigsten Fall bei einer zusätzlichen Berücksichtigung der Schienenverkehrslärmimmissionen zu den Straßenverkehrslärmimmissionen um 0,3 dB(A) im Nahbereich der Schienenstrecke errechnet wird. Mit zunehmender Entfernung zur Bahnstrecke und abnehmender Entfernung zur A 7 reduziert sich die errechnete Zunahme. Zur Ermittlung der Lärmpegelbereiche werden grundsätzlich auf die Beurteilungspegel 3 dB(A) als pauschaler Zuschlag addiert, um Ungenauigkeiten, Spitzenergebnisse und das Vorsorgeprinzip in der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Erst dieser Gesamtwert bildet die Basis der Einstufung in den jeweiligen Lärmpegelbereich mit einer Spannweite von 5 dB(A). Anhand dieser Darstellungen ist vorliegend keine relevante Anpassung der Einstufung in die Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der Schienenverkehrslärmimmissionen gegeben.

Eine Betrachtung zur Nachtzeit ist für den durch den Schienen- und Straßenverkehrslärm betroffenen Bereich nicht erforderlich, da Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig sind.

Die in der Planung festgesetzten Lärmpegelbereiche tragen der Lärmsituation ausreichend Rechnung. Ein Planungshindernis wegen unzulässiger Immissionsbelastung liegt nicht vor.

17.2 Gewerbelärmimmissionen

Die schalltechnische Begutachtung Gewerbelärm der Kling Consult GmbH Krumbach vom 9. April 2026 ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplans. Zum Schutz der benachbarten schützenswerten Nutzungen werden die gewerblichen Tätigkeiten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen beschränkt. Es werden gemäß DIN 45691 unterschiedliche Emissionskontingente L_{EK} für die Tag-/Nachtzeit pro m^2 Bezugsfläche festgesetzt. Zusätzlich sind für einen Richtungssektor B Zusatzkontingente $L_{EK, \text{ZUS B}}$ pro m^2 Bezugsfläche zulässig. Die Festsetzung der Emissionskontingente im Gewerbegebiet erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO zur Konkretisierung besonderer Eigenschaften von Betrieben und Anlagen. Die Prüfung der Einhaltung der sich aus den Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) außerhalb des B-Plangebietes nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche heranzuziehen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ($L_{IK,ij}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Es ist aufzuzeigen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile liegen.

Die schalltechnische Begutachtung kommt auf Grundlage einer Summenbetrachtung der Vorbelastung (sämtliche bestehenden und planungsrechtlich zulässigen Flächen schöpfen zur Tag- und auch zur Nachtzeit ihre Kontingente vollständig aus) zusammen mit den festgesetzten Emissions- und Zusatz-Emissionskontingenten des gegenständlichen Bebauungsplanes zu einem differenzierten Ergebnis:

Zwar kommt es an den Immissionsorten IO 1 und IO 2 (potenzielle Wohnnutzung gemäß FNP) ausschließlich zur Nachtzeit zu geringfügigen rein rechnerischen Überschreitungen des Orientierungswertes, diese resultieren jedoch aus einem für B-Pläne anzuwendenden konservativen Rechenmodell (freie Schallausbreitung nach Abstandsmaß) ohne

Berücksichtigung realer Abschirmwirkungen an den betrachteten Immissionsorten durch bestehende bzw. geplante Bebauung. Unter Berücksichtigung von Eigenabschirmwirkung ist keine Überschreitung zur Nachtzeit an den v. g. Immissionsorten anzunehmen.

Für die geplante Gewerbegebietsausweisung wurden Emissionskontingente zur Nachtzeit gewählt, welche in Summe an IO 1 und IO 2 Beurteilungspegel bewirken, die mindestens 6 dB(A) unter dem Orientierungs-/Immissionsrichtwert liegen. In Anlehnung an Ziffer 3.2.1. der TA Lärm ist der Immissionsbeitrag der Gewerbegebietsausweisung (\triangleq Anlage) im Hinblick auf den Gesetzeszweck dort als nicht relevant anzusehen. Die geplanten gewerblichen Bauflächen tragen grundsätzlich nicht wesentlich zur Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes bei.

Durch die Festlegung der Emissionskontingente mit Richtungssektoren, wie sie im Bebauungsplan vorgesehen sind, wird kein Immissionskonflikt ausgelöst.

Die Emissionskontingente stellen ein wirksames Steuerungsinstrument dar, mit dem sich die künftige Nutzung im Plangebiet immissionsschutzgerecht lenken lässt. Die planungsrechtliche Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen ist unter den geplanten Festsetzungen vereinbar mit den Anforderungen des Immissionsschutzes. Die in der Planung gewählten Emissionskontingente inkl. Zusatzkontingenten mit Richtungssektoren tragen der Lärmsituation ausreichend Rechnung. Ein Planungshindernis wegen unzulässiger Immissionsbelastung liegt nicht vor.

17.3 Sonstige Immissionen

Bei der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen können Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen entstehen. Diese sind zu dulden.

In unmittelbarer Umgebung sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung vorhanden. Geruchsmissionen sind nicht zu erwarten.

18 Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z.B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

- Wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung aufgrund der bestehenden Strukturen vor Ort sowie eigener Erhebungen. Die Konflikteinschätzung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit unwahrscheinlich ist (vgl. Umweltbericht, Schutzgut Pflanzen und Tiere). Durch die stark befahrenen Verkehrsachsen im Westen (Bundesautobahn) und Osten (Staatsstraße) sowie der Bahnstrecke Neu-Ulm – Memmingen im Südwesten lassen sich Störradien von ca. 150 m vollständig flächendeckend auf das Plangebiet übertragen, wodurch Offenlandarten auszuschließen sind. Anhaltspunkte einer Betroffenheit von geschützten Arten bzw. Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG liegen nicht vor. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt, der umliegenden Verkehrsachsen und der artenarmen Ausstattung ist die Habitat-Eignung gering und vorbelastet.

Da durch den Bebauungsplan rechtlich gesehen eine Strauchpflanzfläche überplant wird (deren Umsetzung theoretisch noch hätte erfolgen können), müssen die vorliegenden Festsetzungen diese planungsrechtliche Ausgangssituation abdecken.

Eine potenzielle Betroffenheit und Beeinträchtigung von Arten wird durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen verhindert. Durch die vorbeugenden Maßnahmen sind keine Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene zu erwarten. Durch diese Maßnahmen wird gewährleistet, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird. Artenschutzrechtliche Konflikte liegen nicht vor.

19 Brandschutz

Hinsichtlich des Brandschutzes sind die entsprechenden Richtlinien und gesetzlichen Vorschriften zu beachten. In Bezug auf den vorbeugenden Brandschutz ergeben sich für den Bebauungsplan folgende Vorgaben:

- Die Versorgung mit Löschwasser ist entsprechend den Grundsätzen der DVGW 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Stand 2/2008 auszubauen.
- Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen.
- Die Erschließungsstraßen und – Wege zu den Gebäuden und Anlagen sind mindestens entsprechend der eingeführten technischen Baubestimmung, „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ und DIN 14 090 Stand 2/2007 zu planen.
- Feuerwehrezufahrten inkl. Aufstellflächen für die Drehleiter sind gemäß „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ und DIN 14 090 Stand 2/2007 zu planen.

Die (bauliche) Nutzung der Flächen ermöglicht eine Bebauung nach Industriebaurichtlinie, was in der Löschwasserversorgung entsprechend zu berücksichtigen ist. Zusätzlich sind gegebenenfalls dezentrale private Maßnahmen wie beispielsweise ein Löschwassertank oder Ähnliches notwendig.

Der Brandschutznachweis mit Löschwasserversorgung ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung vorzulegen.

20 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt.

Der Geltungsbereich liegt jedoch innerhalb einer Vermutungsfläche von Bodendenkmälern im Bereich der hochwassergeschützten jüngeren Postglazialterrasse entlang der Iller. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist entsprechend eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Damit es während der Bauausführung nicht zu Verzögerungen durch plötzlich auftretende archäologische Funde und Befunde kommt, ist unter fachlicher Anleitung im Vorfeld des eigentlichen Vorhabens (z. B. im Zuge der Erschließung) mit Sondagen die archäologische Situation zu klären. Vom Ergebnis dieser Sondagen hängen ggf. nachfolgende archäologische Maßnahmen ab. Bei einem negativen Sondageergebnis kann das Vorhaben seitens der Denkmalschutzbehörden sofort freigegeben werden. Es wird empfohlen, die archäologische Situation seitens des Marktes im Zuge der Erschließung zu klären, so dass einzelne Bauwerber von einem eigenständigen Erlaubnisverfahren befreit werden können.

Grundsätzlich unterliegen eventuell zutage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und 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. 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.

21 Klima und Energie

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.“

Gebäude sind unter Berücksichtigung einer sparsamen Energiebilanz zu errichten. Neue Gebäude sollen so errichtet werden, dass mindestens der Standard eines KfW-Effizienzhauses erreicht wird. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gemäß geltendem Gebäudeenergiegesetz verpflichtet, regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Solarthermieanlagen, Holzpelletkessel, etc. geschehen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Auch aufgeständerte Photovoltaikanlagen auf begrünten Flachdächern der Hauptgebäude liefern einen Beitrag zur regenerativen Energieversorgung sowie zum Klimaschutz. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

22 Störfallverordnung

Die Vorschriften der Störfallverordnung (12. BImSchV) sind zu beachten, insbesondere wird auf § 50 BImSchG verwiesen.

Bei Bauleitplanungen für Anlagen, die nachfolgend nach BImSchG zu genehmigen sind, ist folgender Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) zu berücksichtigen:

Leitfaden zur Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftige Gebiete im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG. Danach soll bereits auf Ebene eines Bebauungsplanes entsprechend dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG und den Achtungsabständen in dem KAS-Leitfaden bauleitplanerisch gehandelt werden, wenn erkennbar ist, dass ein Vorhaben realisiert werden soll, das einen Betriebsbereich nach BImSchG aufweist. Dies betrifft z. B. die Lagerung bzw. Verarbeitung bestimmter Mengen von Stoffen nach der Störfall-Verordnung.

Ziel der Berücksichtigung dieses Belanges auf Ebene der Bauleitplanung ist die Sicherstellung eines angemessenen Abstandes zur Verhinderung von schweren Unfällen im Sinne des § 50 BImSchG (bzw. Art. 13 der Seveso III-Richtlinie). Nach jetzigem Planungsstand sind keine Betriebsbereiche mit Grundpflichten im Sinne des BImSchG bekannt. Insofern ergeben sich zum jetzigen Zeitpunkt keine besonderen Beachtungspflichten nach dem sogenannten Trennungsgebot des § 50 BImSchG zur Verhinderung von schweren Unfällen.

Aus heutiger Sicht kann nicht auf alle Zeit abschließend festgestellt werden, ob zukünftig entsprechende Betriebsbereiche realisiert werden bzw. welche Mengen von welchen Stoffen nach der Störfallverordnung gelagert oder verarbeitet werden müssen. Evtl. werden langfristig auch Produktions-, Lager- oder Feuerungsanlagen errichtet, die störfallrelevante Lagermengen und Transportwege verzeichnen. Die Prüfung möglicher Auswirkungen kann dann im Bedarfsfall nachfolgenden Verfahren überlassen werden.

23 Erschließung und Bodenordnung

Zur Herstellung von bebaubaren Einzelgrundstücken ist eine Bodenordnung erforderlich. Sie kann im freiwilligen Umlegungsverfahren erfolgen.

24 XPlanung Standard

Im Jahre 2017 wurde XPlanung als verbindlicher Standard im Bau- und Planungsbereich vom IT-Planungsrat, welcher durch Bund, Länder und die kommunalen Spitzenverbände getragen wird, beschlossen. Der Standard XPlanung ermöglicht in erster Linie einen verlustfreien Datenaustausch zwischen den Akteuren in Planungsverfahren. XPlanung basiert auf internationalen Standards und findet in der INSPIRE Datenspezifikation zum Thema Bodennutzung im Annex III der INSPIRE Richtlinie Anwendung. Ab dem Jahr 2023 ist XPlanung als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Der Bebauungsplan ist auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformat XPlanung erstellt.

25 Umweltbericht

25.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht den Bauleitplänen beizufügen. Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

25.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Der gegenständliche Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung von Gewerbegebietsflächen in Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes Lindenmahd im Ortsteil Filzingen. Aufgrund konkreter Nachfragen nach gewerblichen Grundstücken hat der Marktgemeinderat des Marktes Altstadt beschlossen, den Flächennutzungsplan im betreffenden Bereich zu ändern und parallel einen Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Sicherung von Gewerbegebietsflächen entsprechend des Bedarfs aufzustellen.

Ein kleinräumiger Teilbereich des vorliegenden Geltungsbereichs ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenmahd – Erweiterung OT Filzingen“, Markt Altstadt planungsrechtlich überplant. Für den gewerblichen Standort ist jedoch im Anschluss an den o. g. rechtskräftigen Bebauungsplan eine südliche Erweiterung erforderlich. Für diese Erweiterung ist seitens des Marktes Altstadt Planungsrecht zu schaffen.

Ziele der Planung sind die Stärkung und Weiterentwicklung der kommunalen Wirtschaftskraft und Infrastruktur, der Erhalt und die Verbesserung der Erwerbsstruktur für die einheimische Bevölkerung sowie der Erhalt und der Ausbau von Arbeitsplätzen.

Der Standort liegt verkehrlich sehr gut erreichbar in unmittelbarer Nähe der Autobahnanschlussstelle Altenstadt der A 7 und zur St 2031 und kann mit geringem Aufwand angebunden werden.

Weitere Informationen zum Inhalt des Bebauungsplanes sind der Begründung zu entnehmen.

25.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

- Bundesimmissionsschutzgesetz

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlichen Umwelteinwirkungen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Zur Vermeidung von Schallimmissionskonflikten von zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit schützenswerten Nutzungen östlich des geplanten Gewerbegebietes ist unter Berücksichtigung der Vorbelastung ein Emissionskontingent L_{EK} gemäß DIN 45961 für das Gewerbegebiet festgesetzt.

Darüber hinaus sind innerhalb des geplanten Gewerbegebietes Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig, um u.a. einen potenziellen Schallimmissionskonflikt hinsichtlich der einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen der A 7, St 2031 und gewerblichen Nutzungen untereinander zu vermeiden.

Im Hinblick auf die auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen sind nach den Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Lärmpegelbereiche aufgrund des maßgeblichen Außenlärmpegels enthalten.

- Bundesnaturschutzgesetz

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

In den Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die insbesondere die Entwicklung relevanter Ein- und Durchgrünungsstrukturen betreffen. Daneben dienen Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz und Ausgleichsmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffes. Der durch das Vorhaben zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft und der erforderliche Ausgleich sind gemäß dem „Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt und bilanziert. Zur

Deckung des Ausgleichsbedarfs werden im Bebauungsplan entsprechend Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes bestimmt.

- Regionalplan der Region Donau-Iller

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans wird für das Plangebiet der 6-streifige Ausbau der A 7 dargestellt.

Darüber hinaus ist ein allgemein gültiges Ziel der Regionalplanung die klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sowie die Einbindung von Ortsrändern und Baugebieten in die Landschaft. Grundsätzlich ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden geboten.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Das Plangebiet schließt unmittelbar an ein vorhandenes Gewerbegebiet im Siedlungsgebiet des Ortsteiles Filzingen an und ist weitgehend von bedeutenden Verkehrswegen umgrenzt. Aufgrund der Vorprägung des Standortes durch Verkehrswege und des benachbarten Gewerbes werden Auswirkungen auf die Landschaft minimiert. Zudem sind im Bebauungsplan Maßnahmen zur Baugebietsein- und -durchgrünung berücksichtigt. Durch die Ergänzung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes an einem durch Verkehrswege vorgeprägten Standort erfolgt die Ausweisung der Gewerbeflächen trotz der Außenentwicklung an einem geeigneten Standort.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Gewerbegebietserweiterung schließt unmittelbar an ein bereits bestehendes und planungsrechtlich gesichertes Gewerbegebiet an. Laut den dem Markt Altenstadt vorliegenden Informationen ist ein Ausbau der A 7 auf dem Grundstück der A 7 möglich. Für einen erforderlichen aktiven Schallschutz sind voraussichtlich benachbarte Flächen in Anspruch zu nehmen. Eine mehrere Meter breite öffentliche Grünfläche zwischen dem Flurstück der A 7 und dem geplanten Gewerbegebiet kann für etwaige Lärmschutzmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Aufgrund fehlender Planungsinformationen und Angaben für Flächeninanspruchnahmen erfolgt keine weitere Berücksichtigung auf Ebene des Bebauungsplans.

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Altenstadt stellt für die neu geplanten gewerblichen Baugebietsflächen Flächen für die Landwirtschaft dar. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung eines Gewerbegebietes kann somit nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes des Marktes Altenstadt entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren für den betroffenen Bereich geändert.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsänderungsplanes.

25.4 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen

25.4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Filzingen“ des Marktes Altstadt, Landkreis Neu-Ulm in der naturräumlichen Haupteinheit „Donau-Iller-Lech-Platten“ (D64), Einheit „Iller-Lech-Schotterplatten“ (046), Untereinheit „Unteres Illertal“ (044). Das Illertal ist eine nur 3 bis 5 km breite, flach wellige Landschaft, die während und nach den Eiszeiten mit großen Schottermassen aufgefüllt wurde. Gemäß der geologischen Karte von Bayern im Maßstab 1:25.000 stehen hier quartäre Flussschotter, alt- bis mittel-holozän (ältere bis mittlere Postglazialterrasse) an. Es sind Kiese, wechselnd sandig, steinig in der Gesteinsbeschreibung gegeben. Gemäß der digitalen ingenieur-geologischen Karte von Bayern im Maßstab 1:25.000 ist als Baugrundtyp nicht bindige Lockergesteine, mittel-dicht bis dicht gelagert vorhanden. Als Beispiele für Gesteine werden Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerung, Flusssande, nicht bindige Moränenablagerungen und pyro-klastische Ablagerungen genannt. Die mittlere Tragfähigkeit wird als mittel bis hoch aufgeführt.

Das Plangebiet (neu geplante Gewerbegebiets- und Straßenverkehrsflächen zuzüglich Eingrünung) umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha. Die neu überplanten Flächen werden bisher landwirtschaftlich (Ackerland) genutzt. Es schließt unmittelbar an das nördlich angrenzende Gewerbegebiet Lindenmahd an. Im Westen wird es durch die A 7 begrenzt, im Süden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten verläuft die St 2031, an die sich nach Osten der Siedlungsbestand von Filzingen anschließt.

Das Gelände im Plangebiet ist weitgehend eben und befindet sich auf einem Höhengniveau von ca. 533 m ü NHN.

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Bäume oder Sträucher. Die im nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenmahd - Erweiterung, OT Filzingen“ festgesetzte öffentliche Grünfläche zum Anpflanzen von Sträuchern wird durch vorliegenden Bebauungsplan überplant und die Eingrünung hinsichtlich der Gewerbegebietserweiterung nach Süden verschoben.

25.4.2 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten bleiben. Der Umweltzustand würde sich gegenüber dem aktuellen Zustand nicht verändern.

25.4.3 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes für jedes einzelne Schutzgut abgegeben, das voraussichtlich beeinflusst wird. Im Rahmen der Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden die möglichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten und möglichen Vorhabens in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ (geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit). Die einzelnen baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren inklusive der konkreten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt.

25.4.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Nationale Schutzgebiete nach BNatSchG, internationale Schutzgebietsverordnungen nach Vogel- oder FFH-Richtlinie und Biotop nach amtlicher Biotopkartierung sind durch die Planung nicht betroffen. Gewässer, Gräben, Felshügel und großflächige, offene und flache Nass- oder Feuchtgrünlandstellen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Südwestlich des Plangebietes, westlich der A 7 und der Bahnstrecke Neu-Ulm – Memmingen befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG-00513.01, Illerauwald von Neu-Ulm bis Kellmünz), welches auch das Biotop „Auwald östlich der Iller“ (7826-0002) beinhaltet. Aufgrund der durch die vorgenannten linearen Verkehrswege räumlich abgetrennten Strukturen mit Barrierewirkung ist vorliegend von keiner Einwirkung durch das Plangebiet auszugehen.

Gegenwärtig wird das Plangebiet hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt. Entsprechend ist von Arbeitsprozessen wie Aussaat, Ernte sowie Dünggeeintrag auszugehen. Gehölzbestände jeglicher Art sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die Gehölzbestände außerhalb des Plangebiets bleiben unberührt. Östlich der Illertalbahn, südwestlich des Plangebiets befindet sich gemäß der Biotopkartierung Bayern die Biotopteilfläche Nr.7826-0027-003. Hierbei handelt es sich im Hauptbiotoptyp um initiale Gebüsche und Gehölze (40 %). Als weitere Biotoptypen sind Magerrasen, basenreich (30 %) und Hecken, naturnah (30 %) aufgeführt.

Die Betroffenheit planungsrelevanter saP-Arten wie beispielsweise Pflanzen, Säugetiere, Fische und Weichtiere, Fledermäuse, Zauneidechsen, Lurche, Vögel, etc. ist unwahrscheinlich. Durch die stark befahrenen Verkehrsachsen im Westen und Osten und der Bahnstrecke im Südwesten lassen sich Störradien von 150 m vollständig flächendeckend auf das Plangebiet übertragen. Durch die flächendeckende Störung der genannten Bestandsstrukturen sind Offenlandarten auszuschließen. Ein Vorkommen und eine Betroffenheit von möglichen Offenlandarten wie beispielsweise Feldlerche, Kiebitz, etc. ist daher nicht gegeben. Durch die Vorbelastung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der angrenzenden lärmintensiven Verkehrsachsen mit den damit verbundenen Störradien sind Brutvorkommen jeglicher Art im Plangebiet nicht zu erwarten. Die biologische Vielfalt ist aufgrund der fehlenden unterschiedlichen Lebensraumstrukturen gering.

Auswirkungen

Während der Bauphase kann es durch temporären Baulärm, Staub- und Schadstoffemissionen zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen. Aufgrund der Vorbelastungen durch die umgebenden Verkehrswege und Siedlungsflächen ist nur mit Vorkommen ubiquitärer Arten innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Der Einsatz der Baumaschinen und die Erdbewegungen im Zuge der Bauarbeiten kann zur Zerstörung u.a. von Bodenlückensystemen, Kleinhabitaten führen. Ferner sind Erschütterungen, Licht, Menschen- und Verkehrsbewegungen möglich.

Aufgrund der geringen Strukturvielfalt, der erwähnten Vorbelastung (Störradien, Verkehr, Lärm) aufgrund der umliegenden Verkehrsachsen und der artenarmen Ausstattung ist die Habitat-Eignung gering. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit von Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie von Vögeln nach Vogelschutzrichtlinie besteht nicht. Artenschutzkonflikte bestehen nicht. Durch die Inanspruchnahme der Fläche bzw. die nutzungsbedingte Bodenversiegelung sind die

Betroffenheit von Artengruppen, der Verlust von Lebensräumen oder auch die Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten verschiedener Tiergruppen grundsätzlich aber nicht auszuschließen; es sei jedoch auf die genannte Vorbelastung hingewiesen. Es ist daher davon auszugehen, dass das Plangebiet eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna hat.

Vorsorglich sind Vorkehrungen zur Vermeidung (Vermeidungsmaßnahmen) durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von saP-relevanten Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Gezielt werden potenzielle Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene präventiv verhindert.

Relevante Wirkungen wie Kollisionsrisiken, Zerschneidungseffekte und Barrierewirkungen können aufgrund der Vorbelastung und der geringen Auswirkungen des Vorhabens ebenfalls als gering eingestuft werden.

Neben den artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen werden als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Pflanzgebote zur Ein- und Durchgrünung sowie die Verwendung standortheimischer Arten für Neupflanzungen gewertet. Durch die entstehenden Eingriffe ergibt sich das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs. Geeignete Maßnahmen werden vorgeschrieben

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: geringe Erheblichkeit

25.4.3.2 Schutzgut Boden und Wasser

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt außerhalb gefährdeter Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiete. Wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden nicht berührt. Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Planbereich liegt weitgehend in der Zone W III A des Grundwassererkundungsgebiets Illereichen-Altenstadt (Satzung vom 21. Juni 1986). Die relevanten Vorgaben für Handlungen in der Zone W III A sind zu beachten. Handlungen im Grundwassererkundungsgebiet sind ggf. als Ausnahme bzw. Befreiung von der Verordnung durch das Landratsamt Neu-Ulm zuzulassen.

Mit Beeinträchtigungen aufgrund wildabfließenden Wassers muss aufgrund der absehbaren gewerblichen Nutzung bzw. Versiegelung gerechnet werden. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist u. a. von Stickstoffanreicherungen im Grundwasser durch Düngeeinträge auszugehen.

Bei dem vorliegenden Ackerland handelt es sich um stark lehmigen Sandboden mit der Zustandsstufe 3. Gemäß Bodenschätzung wird hier eine Boden-/Grünlandgrundzahl von 60 und eine Acker-/Grünlandzahl von 54 angegeben.

Bezüglich der Boden- und Untergrundverhältnisse wird das Baugrundgutachten, Kling Consult GmbH herangezogen (Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes).

Im Plangebiet stehen quartäre Kiese (jungpleistozäne Niederterrassenschotter) an, die von natürlichen Deckschichten überlagert werden. Den tieferen Untergrund bilden die jungtertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse (OSM). Ein geschlossener Grundwasserspiegel zirkuliert in den quartären Kiesen und ist in einer Tiefe von 4,0 m bis 5,0 m unter GOK zu erwarten.

Die Deckschichten setzen sich überwiegend aus schluffigen bis stark schluffigen, teilweise schwach kiesigen und schwach tonigen Sanden sowie untergeordnet aus steif konsistenten sandigen bis stark sandigen, schwach tonigen Schluffe zusammen.

Gemäß der zum Bebauungsplan durchgeführten Baugrunduntersuchung ist eine mittlere Durchlässigkeit der quartären Kiese anzunehmen. Somit kann im gesamten Planungsgebiet eine Versickerungsanlage über die Kiesschichten realisiert werden, sofern eine ausreichend mächtige Filterschicht ($\geq 1,0$ m im Regelfall) mit einem kf-Wert zwischen $1,0 \times 10^{-3}$ m/s und $1,0 \times 10^{-5}$ m/s oberhalb der Kiese besteht bzw. eingebaut wird, um eine ausreichende Sickerzeit zu gewährleisten.

Auswirkungen

Aufgrund des ebenen Geländes sind keine umfangreichen Erdbewegungen (Abtrag und Aufschüttungen) erforderlich. Die geltenden Bestimmungen der DIN 18915 und 19731 (für Erdarbeiten und zum Schutz des Mutterbodens) sind einzuhalten. Die Verwertung des Bodenmaterials bzw. die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials sind vor Beginn der Baumaßnahme zu klären und auf der Ebene der Erschließungs- und Ausführungsplanung nachweislich aufzuzeigen. Die Hinzunahme des Leitfadens zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) wird empfohlen. Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze zur Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung. Baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser sind unter Einhaltung der üblichen Vorschriften nicht zu erwarten.

Die zulässige Flächenversiegelung vermindert das Rückhaltevolumen und führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden mit einer Veränderung des Oberflächenabflusses. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Die Begrenzung der Versiegelung, Begrünungen und die Versickerung tragen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei. Damit werden die Auswirkungen gezielt vermindert und eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers vermieden. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.

Die durch das Vorhaben bedingte Umnutzung, Bebauung und Versiegelung bzw. die Realisierung der Baumaßnahmen hat zur Folge, dass landwirtschaftlicher Boden aus der Nutzung genommen, um- und zwischengelagert, verdichtet und versiegelt wird. Die Bodenfunktionen (Filter, Puffer) gehen in diesen überbaubaren Bereichen verloren. Um die Inanspruchnahme sowie die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu reduzieren, wird die Versiegelung auf das für den gewerblichen Betriebsablauf Notwendige reduziert. Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Form von Festsetzungen zur Grünordnung oder zum Ausgleich wird der Eingriff in das Schutzgut Boden begrenzt. Gleichzeitig stellen die Wasserdurchlässigkeit, Grünordnung und der Boden- und Grundwasserschutz sicher, dass der Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen reduziert wird.

Eine mögliche Grundwasserbelastung durch Düngeeinträge bleibt mit Durchführung der Planung aufgrund der Aufgabe der derzeit vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung aus, was sich positiv auf das Grundwasser auswirkt.

Entsprechend der nach wie vor gültigen Verordnung vom 21. Juni 1986 liegt die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes Lindenmahd in Zone W III A des Grundwassererkundungsgebietes Illereichen-Altenstadt für die Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung. Dies schließt die Ausweisung neuer Baugebietes und die Errichtung baulicher Anlagen nicht aus. Solange die Verordnung des Grundwassererkundungsgebietes in Kraft ist, muss für Handlungen im Grundwassererkundungsgebiet gemäß Verordnung eine Ausnahme bzw. eine Befreiung von der Verordnung beim Landratsamt Neu-Ulm beantragt werden. Es ergeben sich u. a. gewisse Einschränkungen, z. B. das Verbot zur Herstellung, Verarbeitung, Umsetzung und Lager wassergefährdender Stoffe. Auf die Vorgaben für die Zone W III A gemäß Satzung vom 21. Juni 1986 wird verwiesen (vgl. Anlage 1). Gemäß dem Bericht zur Datenaktualisierung „Grundwassererkundung in Bayern“, des LfU-Bayern vom August 2015, ist das Grundwassererkundungsgebiet Illereichen-Altenstadt aus hygienischen Gründen (keine 50 Tage-Verweilzeit des Uferfiltrats) nicht schützbar. Das bedeutet, dass dieses Gebiet zukünftig nicht für die Trinkwassergewinnung geeignet ist. Nach Rücksprache mit dem Wasserrecht des Landratsamtes Neu-Ulm wurde von Seiten des LfU jedoch noch keine Aufhebung des Gebietes beantragt.

Im Zuge der Bebauung des Standortes wird der Niederschlagswasserhaushalt verändert. Grundsätzlich ist eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort durchzuführen.

Aufgrund der erstmaligen baulichen Beanspruchung sind die planungsbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser als mittel einzustufen, können durch die vorliegende Planung bzw. die Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen auf ein erforderliches Minimum reduziert werden.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Boden und Wasser: mittlere Erheblichkeit

25.4.3.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,4 ha in Bezug auf neu zu schaffendes Planungsrecht (Gewerbe und Verkehrsfläche). Diese wird als Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Auswirkungen

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Bauflächen gehen landwirtschaftliche Flächen zu Gunsten der Siedlungsentwicklung verloren. Für den Naturhaushalt sind die Flächen, mit Ausnahme der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung, von geringer Bedeutung.

Die geplanten Grünflächen sowie der künftig ausbleibende Düngeeintrag durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung wirken sich minimierend auf die Erheblichkeit des Eingriffes aus. Gegenüber der aktuellen Nutzung erhöht sich der Versiegelungsgrad in den Bereichen der geplanten Bauflächen entsprechend den Festsetzungen der überbaubaren

Grundstücksflächen. Die durch das Vorhaben überplante Fläche gilt durch die angrenzenden Verkehrsachsen bereits als vorbelastet. Als unbebaute Fläche kommt der Fläche aufgrund ihres geringen Entwicklungspotenzials für Natur und Landschaft eine geringe Bedeutung zu.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Fläche: mittlere Erheblichkeit

25.4.3.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt abseits von intensiven Kaltluftströmen und auch von Kaltluftstaubereichen. Von geringer Bedeutung sind ebenso Hangwinde. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung dient das Plangebiet als Kaltluftentstehungsgebiet.

Die lufthygienische Situation des Plangebietes und seiner Umgebung ist durch verkehrsbedingte Luftschadstoffimmissionen der A 7 sowie der St 2031 und der angrenzenden Gewerbeflächen bereits vorgeprägt.

Auswirkungen

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu Staub- und Abgasemissionen kommen. Eine potenzielle Kühlfunktion wird das Plangebiet bei der Umsetzung der Nutzungen verlieren.

Durch die geplante Bebauung kann aufgrund der dauerhaften Versiegelung mit der Folge klimatischer Aufheizungseffekte von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet zusätzlich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern.

Der Standort befindet sich im ländlichen Umfeld und in einer vorbelasteten Siedlungsrandlage, wodurch von geringfügigen Auswirkungen für das Lokalklima auszugehen ist. Kaltluft-Mächtigkeiten bzw. Kaltluftabflüsse sind nur in geringerem Ausmaß vorhanden und daher untergeordnet. Wesentlich ist die bestehende Vorbelastung durch Emissionen jeglicher Art (der Verkehrsachsen und des bestehenden Gewerbeumfelds), die durch die vorliegende Planung in absehbarer Weise geringfügig verändert wird. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme von untergeordneter Bedeutung.

Durch die Begrenzung der Versiegelung auf das nutzungsbedingte Minimum, Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie weitere Gehölzpflanzungen wird die Flächenversiegelung und die damit verbundene Oberflächenaufheizung verringert. Damit geht eine Verbesserung der Frischluftproduktion und der mikroklimatischen Bedingungen einher. Im Bereich der Eingrünungen verbessert sich die lufthygienische Situation.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Klima und Luft: geringe Erheblichkeit

25.4.3.5 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme

Im Plangebiet bestehen keine Wohnnutzungen. Im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet sind Betriebsleiterwohnungen unzulässig. Östlich des Plangebietes grenzt in einem Abstand von mind. ca. 40 m der Siedlungsbereich des Ortsteiles Filzingen mit zugehörigen Wohnnutzungen an.

Schallimmissionsbelastungen im Plangebiet und dessen Umgebung ergeben sich durch Verkehrslärm der A 7 und St 2031 sowie durch einwirkende Gewerbelärmimmissionen der benachbarten gewerblichen Nutzungen der bestehenden Gewerbegebiet Lindenmahd und Thal.

Die lufthygienische Situation ist durch die Nähe zur A 7 und St 2031 bestimmt. Dementsprechend ist zu erwarten, dass in den Straßen nahegelegenen Bereichen verkehrsbedingt erhöhte Luftschadstoffimmissionen vorliegen.

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Nutzung und der Lage des Vorhabens keine Bedeutung als (Nah-) Erholungsgebiet. Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden.

Auswirkungen

Auswirkungen auf die Erholungsfunktion ergeben sich nicht. Während der Bauphase ist kurzfristig mit Lärm- und Staubemissionen, der durch die Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

Darüber hinaus ist durch die Umsetzung der geplanten Bauflächen mit einem veränderten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die bestehende Erschließung kann das absehbare Neuverkehrsaufkommen leistungsfähig bzw. funktional aufnehmen und abwickeln.

Um die Verkehrslärmimmissionen auf die schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Büronutzung) zu untersuchen und zu bewerten, wurde eine schalltechnische Berechnung zum Verkehrslärm angefertigt. Durch die verbindliche Umsetzung und Realisierung der Schallschutzmaßnahmen wird die Schutzbedürftigkeit der Nutzungen eingehalten. Schallschutzkonflikte liegen nicht vor.

Zusätzlich zu den im Plangebiet und dessen Umgebung vorhandenen Schallvorbelastungen werden bei einer gewerblichen Nutzung zusätzliche nutzungs- und verkehrsbedingte Schallemissionen auftreten. Es muss gewährleistet sein, dass im Zusammenwirken mit den Vorbelastungen die für eine Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte an den maßgeblichen schützenswerten Immissionsorten in der Umgebung nicht überschritten werden. Um einen Schallimmissionskonflikt von zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet mit den schützenswerten Nutzungen der Umgebung unter Berücksichtigung der Vorbelastung zu unterbinden und eine geordnete immissionsschutzrechtliche Entwicklung sicherzustellen, wird im Bebauungsplan ein Emissionskontingent gemäß DIN 45961 für das Gewerbegebiet festgesetzt.

Auswirkungen hinsichtlich Geruchsmissionen sind nicht vorhanden.

Dem Vorsorgegedanken entsprechend sind zudem Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG ausgeschlossen, in denen gefährliche Stoffe vorgesehen oder vorhanden sein

können. Dadurch ist der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG ausreichend berücksichtigt.

Umweltbezogen liegen keine Schallschutzkonflikte vor. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch: geringe Erheblichkeit

25.4.3.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme

Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie internationale Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen. Auch Tourismus- und Erholungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar benachbarte A 7, der sich nördlich befindlichen Anschlussstelle und der St 2031 sowie des angrenzenden Siedlungsbereichs geprägt. Das Plangebiet selbst stellt eine intensiv genutzte Agrarlandschaft dar.

Maßgebliche Sichtachsen liegen nicht vor. Landschaftsprägende Strukturen wie Feldgehölze, Streuobstwiesen o. Ä. sind nicht vorhanden.

Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine zusätzliche Bebauung, wodurch das Plangebiet baulich überprägt, und die Landschaft verändert wird.

Das geplante Gewerbegebiet führt aufgrund der Vorbelastung des Standortes zu keiner wesentlichen Veränderung des Landschaftsbildes. Um einen Übergang der geplanten Bebauung in die unbebaute Landschaft zu initiieren, wird eine Ortsrandeingrünung mit Bäumen bzw. Sträuchern festgesetzt. Zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebietes sind Pflanzmaßnahmen in Abhängigkeit der Grundstücksgröße festgesetzt.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Landschaft: geringe Erheblichkeit

25.4.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler bekannt bzw. kartiert. Der Geltungsbereich

liegt jedoch innerhalb einer Vermutungsfläche von Bodendenkmälern im Bereich der hochwassergeschützten jüngeren Postglazialterrasse entlang der Iller.

Auswirkungen

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist im Planbereich entsprechend eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bei Bodeneingriffen wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen. Es gelten die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG. Für jede Art von Veränderungen an den oben aufgeführten Denkmälern und in dessen Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: geringe Erheblichkeit

25.4.4 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich. Im Plangebiet und dessen maßgeblichem Umfeld sind keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

25.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen, woraus durch den Eingriff des vorliegenden Bebauungsplanes in Natur und Landschaft die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugleichen sind. Entsprechend sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festzusetzen

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 2021) ermittelt.

25.5.1 Eingriffsermittlung

Im Folgenden wird die Eingriffsermittlung tabellarisch dargestellt und erläutert:

Tab. 1: Eingriffsermittlung zum Bebauungsplan

Ausgangssituation Planung	Betroffene Biotop-/Nutzungstypen		Bewertung in WP	Vorhabenbe- zogene Wirkung	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Betroffene Fläche (m ²)	Vermeidung (max. 20 %)	Ausgleichsbe- darf in WP
	Code	Bezeichnung						
Gewerbegebiet	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	hoch	0,8	30.394	0	48.630
öffentliche Straßenverkehrsfläche	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	hoch	1	3.082	0	6.164
öffentliche Grünfläche	V32	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt	1	gering	0	1.426	0	0
Erforderlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von ca.						54.794		

Durch den Bebauungsplan wird ein Plangebiet in der Größe von ca. 34.902 m² planungsrechtlich neu überplant. Im Zuge der Bilanzierung sind neben der Flächengröße auch die Ausgangssituation und die Einstufung der betroffenen Biotop- bzw. Nutzungstypen (BNT) heranzuziehen.

Gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ von 2021 können Biotop-/Nutzungstypen mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste (1-5 WP) pauschal mit 3 WP bewertet werden (Seite 15). Es bleibt der Gemeinde gleichwohl unbenommen, die empfohlene Vereinfachung ungenutzt zu lassen und auf das Bewertungsschema der Biotopwertliste für BNT mit geringer oder mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung zurückzugreifen. Da das vorliegende Plangebiet keine in sich bedeutend unterschiedlichen Biotop- und Nutzungstypen erfasst, ist eine vereinfachte Erfassung, Beschreibung und Einordnung nicht erforderlich, so dass auf die Vereinfachung verzichtet wird und die betroffenen Flächen entsprechend ihres Biotoptyps und ihrer zukünftigen Nutzung bewertet werden.

Gegenwärtig handelt es sich nahezu vollständig um einen intensiv genutzten Acker (A 11). Entsprechend ist dies mit jeweils 2 Wertpunkten zu bewerten. Im Westen des Plangebiets besteht ein befestigter Feld-/Wirtschaftsweg (V 32). Entsprechend wird dieser mit 1 Wertpunkt im Zuge der Eingriffsbilanzierung bewertet. Der Beeinträchtigungsfaktor ist durch die eigentliche Nutzung in Verbindung mit der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Beeinträchtigungsintensität zu bestimmen.

Für das Gewerbegebiet (GE 30.394 m²) wird eine Beeinträchtigung von 0,80 aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) gewählt. Für die öffentliche Straßenverkehrsfläche (3.082 m²) wird eine Beeinträchtigung von 1,00 aufgrund der absehbaren vollständigen Überbauung bzw. Versiegelung gewählt. Die öffentliche Grünfläche mit ca. 1.426 m² wird nicht geltend gemacht, da keine bauliche Inanspruchnahme und somit kein Eingriff vorliegt.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (sog. Planungs- bzw. Vermeidungsfaktor) werden aufgrund der Inanspruchnahme der Flächen im Außenbereich nicht herangezogen.

Schlussfolgernd ist für die Kompensation des Eingriffes ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 54.794 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

25.5.2 Ausgleichsbilanzierung

Für die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnete Ausgleichsfläche (Teilbereich Grundstück Flur-Nr. 1634, Gemarkung Stetten, Gemeinde Stetten, Landkreis Unterallgäu) besteht bereits ein Ausgleichskonzept, welches im Rahmen einer anderweitigen Planung (vorhabenbezogener Bebauungsplan „Westlicher Ortsrand Oberkammlach“) erstellt worden ist. Entwicklungsziel und -maßnahmen für die vorliegend zugeordneten Ausgleichsflächen sind dem Gesamtkonzept entnommen, welches als Anlage der Begründung mit Umweltbericht beigefügt ist. Bezüglich inhaltlicher Angaben und Details zur Ausgleichsfläche wird auf das Konzept in der Anlage verwiesen.

Die Abgrenzung der vorliegenden Ausgleichsflächen innerhalb der Flur-Nrn. 1634 und 1637, Gemarkung Stetten, Gemeinde Stetten, Landkreis Unterallgäu ist entsprechend der bereits gemeldeten Ausgleichsfläche und des Offenlandbereichs angepasst.

Als Entwicklungsziel ist gemäß des Maßnahmenkonzept die Entwicklung einer extensiv bewirtschafteten, artenreiche Wiese und entlang der Nordgrenze des Grundstücks die Entwicklung eines naturnahen und strukturreichen Waldrands sowie entlang des südlich verlaufenden Grabens ein artenreicher Saum und Staudenflur feuchter bis nasser Standorte vorgesehen. Die Detailplanung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Folgenden wird die Ausgleichsbilanzierung tabellarisch dargestellt und erläutert.

Tab. 2: Ausgleichsbilanzierung

Ausgleichsfläche Teilbereich Grundstück Fl.-Nr. 1634, Gemarkung Stetten, Gemeinde Stetten											
Maßnahme	Ausgangszustand				Prognosezustand nach 25 Jahren Entwicklungszeit				Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung	Code	Bezeichnung	Bewertung	Abschlag WP*	Fläche m²	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)	
Fl.Nr. 1634	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	W12	Waldmäntel, frischer bis mäßig trockener Standorte	9	0	400	3	1.200	
Fl.Nr. 1634	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	1	8.400	5	42.000	
Fl.Nr. 1637	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	1	1.980	5	9.900	
Fl.Nr. 1637	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	K133	Artenreiche Säume und Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte	11	0	340	5	1.700	
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkte										54.800	
Summe Ausgleichbedarf in Wertpunkten										54.794	
Differenz (Ausgleichsumfang - Ausgleichsbedarf)										6	
Ausgeglichen										Ja	

* Abschlag der WP der Ausgleichsmaßnahmen in Abhängigkeit der Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielzustandes

Mit den Ausgleichsmaßnahmen wird eine intensive ökologische Aufwertung bezweckt und der Eingriff vollständig ausgeglichen. Neben der Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt können auch langfristige ökologische Vernetzungen geschaffen werden. Jegliche Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen. Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich den Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Maßnahmen sind innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umzusetzen und rechtlich zu sichern sowie an das Landesamt für Umwelt zu melden. Im Grundbuch ist eine dingliche Sicherung erforderlich. Zusätzlich ist die Fläche an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

25.5.3 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Nachfolgende Maßnahmen, die der Minimierung, Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, werden wie folgt berücksichtigt.

Schutzgut	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen Durchlässigkeit bzw. Bodenabstand von Einfriedungen Ausgleichsmaßnahmen Artenschutzrechtliche Maßnahmen
Boden / Fläche / Wasser	Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche Begrenzung der Versiegelung auf das erforderliche Minimum Versickerung von Niederschlagswasser Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen Durchlässigkeit bzw. Bodenabstand von Einfriedungen Ausgleichsmaßnahmen Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien
Klima und Luft	Begrenzung der Versiegelung auf das erforderliche Minimum Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen Ausgleichsmaßnahmen

Schutzgut	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Landschaft	Begrenzung der Versiegelung auf das erforderliche Minimum Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche Begrenzung der Höhenentwicklung/Staffelung Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen Ausgleichsmaßnahmen, Einschränkungen für Werbeanlagen Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien
Mensch	Schallschutzmaßnahmen
Sach- und Kulturgüter	Hinweise zum Denkmalschutz, Erlaubnispflicht

25.6 Planungsalternativen

Der Bebauungsplan dient der Erweiterung des Gewerbegebietes im Nordwesten/Westen des Ortsteiles Filzingen des Marktes Altenstadt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind alternative Planungsmöglichkeiten zu überprüfen, die sich allerdings nur auf das Plangebiet selbst beziehen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist das Plangebiet ohne Konkurrenz.

Das Gebiet ist an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden und grenzt direkt an das bereits bestehende Gewerbegebiet an. Zur internen Erschließung des Gewerbegebietes ist eine Verlängerung der bestehenden Stickerschließung erforderlich. Dadurch ist die grundsätzliche interne Gliederung des Plangebietes vorgegeben. Die Realisierbarkeit des Baugebietes ist aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit für den Markt Altenstadt und der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Grundstücksbesitzer gegeben.

25.7 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen

Durch das beabsichtigte Vorhaben ist kein gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtiges Vorhaben festzuhalten, das unter die erweiterten Pflichten der Störfallverordnung fällt. Auch im näheren Umfeld sind keine entsprechenden Vorhaben vorhanden. Gemäß § 50 BImSchG sind schwere Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen nicht zu erwarten.

25.8 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich methodisch an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Bestandaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen, der Erkenntnisse im Zuge der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes, eigener Erhebungen sowie der Literatur übergeordneter Planungsvorgaben wie z. B. das LEP, RP, etc.

Folgende Unterlagen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden

- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- Umwelt Atlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Donau-Iller
- Geotechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan "Fertigteilwerk Holzmodulbau", Markt Altenstadt, Kling Consult GmbH, Krumbach, 20. September 2024
- Schallgutachten Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenmahd Süd, OT Filzingen“, Markt Altenstadt, Kling Consult GmbH, Krumbach, 16. März 2026
- Lärmpegelbereiche entlang der Bundesautobahn A 7 und ST 2031 bei Filzingen, Markt Altenstadt“, Kling Consult GmbH, 26. März 2026
- Ausgleichskonzept für die Fl.-Nrn. 1634, 1635 und 1636, Gemarkung Stetten, Gemeinde Stetten, Landkreis Unterallgäu Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Lindau, 24. September 2009

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ mit einer dreistufigen Unterscheidung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (gering, mittel und hoch). Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang. Im Verfahren werden aus der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die eingegangenen Stellungnahmen herangezogen. Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist der vorliegende Bebauungsplan.

25.9 Monitoring und Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwacht der Markt Altenstadt die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Kompensation. Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden. Entsprechend wird der Markt Altenstadt die Wirksamkeit der Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes überwachen.

25.10 Zusammenfassung

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter inklusive deren Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	gering
Boden und Wasser	mittel
Fläche	mittel
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

Im Zuge der beabsichtigten Planung stehen nach der vorgelegten Prüfung an ausgewähltem Standort sowie in aktuell geplanter Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen sowie wesentliche Umweltbelange entgegen.

Durch die Planung wird eine Fläche zugunsten der Siedlungsentwicklung (Gewerbe) im Außenbereich beansprucht. Der Gewerbeflächenbedarf ist nachweislich vorhanden und begründet. Zugleich sind keine Alternativstandorte vorhanden sowie verfügbar. Durch die nachvollziehbare Darlegung der Begründung der Flächeninanspruchnahme ist die Siedlungsentwicklung städtebaulich vertretbar.

Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes werden durch die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft sowie die bestehende Vorbelastung auf ein Minimum reduziert. Selbes gilt für die Schutzgüter Boden und Wasser aufgrund der erstmaligen (baulichen) Beanspruchung. Die Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser und Oberflächenwasser ist sichergestellt.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für die biologische Vielfalt hat. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sichern, dass keine Konflikte auf der Umsetzungsebene vorhanden sind.

Immissionsschutzkonflikte liegen durch die Schallschutzmaßnahmen nicht vor. Das Plangebiet hat für das Schutzgut Klima und Luft eine untergeordnete Bedeutung.

Durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, z. B. im Bereich der Ein- und Durchgrünung, der Grünflächen sowie des Ausgleichs ist von einer naturschutzfachlichen Beeinträchtigung bezüglich der Bedeutung für den Naturschutz auszugehen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, der Kompensationsmaßnahmen und der Vorbelastung des Standortes werden die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert.

26 Planungsstatistik

Geltungsbereich gesamt	ca. 35.529 m ²
<ul style="list-style-type: none"> Geltungsbereich Aufhebung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenmahd – Erweiterung, OT Filzingen“ 	ca. 627 m ²
<ul style="list-style-type: none"> Geltungsbereich „Gewerbegebiet Lindenmahd Süd, OT Filzingen“ 	ca. 34.902 m ² ca. 100,0 %
davon Gewerbegebiet	ca. 30.394 m ² ca. 87,1 %
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 3.082 m ² ca. 8,8 %

davon öffentliche Grünfläche ca. 1.426 m² ca. 4,1 %

externer Ausgleich ca. 11.120 m²

27 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserzweckverband Mittleres Illertal
- 2 Amprion GmbH
- 3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim
- 5 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 6 Bayerischer Bauernverband
- 7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 8 bayernets GmbH, München
- 9 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben, Düsseldorf
- 10 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- 11 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, München
- 12 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 13 Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern
- 14 Eisenbahn-Bundesamt – Außenstelle München
- 15 Gemeinde Stetten
- 16 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben
- 17 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 18 Kreishandwerkerschaft Bereich Günzburg/Neu-Ulm, Weißenhorn
- 19 Kreisheimatpfleger Landkreis Neu-Ulm
- 20 Landratsamt Neu-Ulm, FB 33 Bauleitplanung
- 21 Landratsamt Unterallgäu, Untere Naturschutzbehörde
- 22 Kreisbrandrat, Landratsamt Neu-Ulm
- 23 Lechwerke AG Augsburg
- 24 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 25 Regionalverband Donau-Iller
- 26 schwaben netz gmbh
- 27 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 28 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
- 29 terranets bw GmbH, Stuttgart
- 30 Vodafone GmbH, Unterföhring
- 31 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Dienstort Krumbach

28 Bestandteile des Bebauungsplanes

- Teil A: Planzeichnung, Entwurf i. d. F. vom 16. April 2026
- Teil B: Textliche Festsetzungen, Entwurf i. d. F. vom 16. April 2026
- Teil C: Begründung mit Umweltbericht, Entwurf i. d. F. vom 16. April 2026

29 Anlagen

- Anlage 1 Geotechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan "Fertigteilverk Holzmodulbau", Markt Altstadt, Kling Consult GmbH, Krumbach, 20. September 2024
- Anlage 2 Schallgutachten Gewerbelärm zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lindenmahd Süd, OT Filzingen“, Markt Altstadt, Kling Consult GmbH, Krumbach, 9. April 2026
- Anlage 3 Lärmpegelbereiche entlang der Bundesautobahn A 7 und ST 2031 bei Filzingen, Markt Altstadt“, Kling Consult GmbH, 9. April 2026
- Anlage 4 Ausgleichskonzept für die Fl.-Nrn. 1634, 1635 und 1636, Gemarkung Stetten, Gemeinde Stetten, Landkreis Unterallgäu, Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Lindau, 24. September 2009
- Anlage 5 Verordnung des Landratsamtes Neu-Ulm vom 5. Juni 1986 über die Wasserschutzgebiete in den Gemarkungen Altstadt und Filzingen (Landkreis Neu-Ulm) zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung, in Kraft seit 21. Juni 1986

30 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 2026

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros

Markt Altstadt, den

*.....
Wolfgang Höß, Erster Bürgermeister*