

Gemeinde Eggenthal
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan
Nr. 8 „Gewerbegebiet Am Mitterfeld“

Vorentwurf

i. d. F. vom 27.02.2024

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000
- Begründung
- Umweltbericht

Auftraggeber: Gemeinde Eggenthal Römerstraße 12 87653 Eggenthal	Tel.: 08347.9200.0 Fax: 08347.9200.30 E-Mail: gemeinde@eggenthal.bayern.de
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Eggenthal für den Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Am Mitterfeld“

Aufgrund

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

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

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am östlichen Rand der Ortslage Eggenthal, östlich der Wohnbebauung entlang des Allgäuweges, westlich des Schleifbaches und überwiegend nördlich, zu einem kleinen Teil auch südlich des Mittleren Triebweges sowie dessen Verlängerung nach Osten.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 979, 979/2, 979/4, 979/5, 982, 982/2 (TF, Mittlerer Triebweg), 982/3, 982/54, 983 und 983/1 (TF), alle Gemarkung Eggenthal.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4,60 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

Eventuell notwendige Ausgleichsflächen werden im Verlauf des Verfahrens ermittelt.

2. Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung nach Planzeichenverordnung, jeweils in der Fassung vom 27.02.2024. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der selben Fassung beigefügt.

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3.1. Der Geltungsbereich wird teils als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO, teils als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- 3.2. Im GE und GE R zulässig sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen:
 1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- 3.3. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im GE und GE R die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
- 3.4. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im GE und GE R die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind, nicht Teil des Bebauungsplanes werden. Ebenfalls ausgeschlossen sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten, Spielhallen und ähnliche Einrichtungen. Hierzu werden auch Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise dem Geschlechtsverkehr gegen Entgelt dienen, gewertet, die ebenfalls ausgeschlossen sind.
- 3.5. Gemäß § 1 Abs 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Beherbergungsgewerbe im GE und GE R ausgeschlossen ist.
- 3.6. Im MI zulässig sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen:
 1. Wohngebäude
 2. Geschäfts- und Bürogebäude
- 3.7. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im MI die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3, 4, 5, 6, 7 und 8 allgemein zulässigen

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstigen Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
6. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

nicht zulässig sind.

- 3.8. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im MI die gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig sind.
- 3.9. Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte und sonstige Verkaufsbetriebe dürfen unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO nicht errichtet werden, auch wenn deren Verkaufsfläche unterhalb des Schwellenwertes eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO liegt.

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 4.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die maximale Gebäudehöhe bestimmt; siehe Bebauungsplanzeichnung und 8Nr. 8.1 der gegenständlichen Satzung.
- 4.2. Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

5. Bauweise (§ 22 BauNVO) / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung der Gebäude

- 5.1. Es gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO.
Bei der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon sind jedoch Baukörper über 50 m Länge zugelassen.
- 5.2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

6. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 6.1. Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht innerhalb der Grünfläche.
- 6.2. Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV)
- 6.3. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen, deren Zufahrt senkrecht zur Fahrbahn angeordnet ist, einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen sind mindestens 2 m, ab einer Wuchshöhe von über 2 m mindestens 4 m Abstand zu halten.
- 7.2. Je angefangenen 1000 m² Grundstücksfläche ist ein Baum 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen und zu erhalten.
- 7.3. In der Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen mit zu pflanzenden Bäumen und Sträuchern festgesetzt.
- 7.4. Die Baugrundstücke im GE sind bei weiterer Unterteilung der Bauflächen untereinander durch einen Pflanzstreifen von mind. 2,50 m Breite pro Grundstücksseite zu gliedern. Fensterlose und ungegliederte Fassaden sind flächig zu begrünen. Dies gilt nicht im MI.
- 7.5. Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Es ist je ein Baum nach Pflanzliste 1 oder 2 für 5 Stellplätze zu pflanzen und zu erhalten.

- 7.6. Feuerwehrumfahrten dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind als Schotterrasen oder Rasenpflaster auszubilden.
Hinweis: Auf die Bestimmungen des Art. 5 BayBO und die Ausführungen hierzu im Kommentar Simon zur BayBO wird verwiesen.
- 7.7. Die Anpflanzung der Grünflächen und der in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Bäume und Sträucher hat spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugfertigkeit folgenden Jahres zu erfolgen. Von den durch Planzeichen festgesetzten Pflanzstandorten entlang der Planstraße kann um bis zu 3 m abgewichen werden.
- 7.8. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben.
- 7.9. Für die Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „*“) ist zu beachten.

Artenliste Bäume 1. Wuchsordnung:

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm,
Acer platanoides (Spitz-Ahorn*), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn*), Fagus sylvatica (Rotbuche*),
Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winter-Linde*)

Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung

Mindestpflanzgröße: Hochstamm oder Stammbusch 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Acer campestre (Feld-Ahorn), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle*), Alnus incana (Grau-Erle*),
Carpinus betulus (Hainbuche*), Prunus avium (Vogelkirsche*), Prunus padus (Traubenkirsche),
Sorbus aucuparia (Vogelbeere),

Artenliste Obstbäume, empfohlene heimische Obstsorten

Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Halbstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm

Apfel: Berner Rosenapfel, Brettacher, Danzinger Kantapfel, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Jakob Lebel, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Öhringer Blutstreifling, Roter Berle Berlepsch, Roter Boskop, Schöner aus Herrnhut, Weißer Klarapfel,

Birne: Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geishirtle,

Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hanita, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge,

Artenliste Sträucher:

Mindestpflanzgröße v. Sträucher 3-6 Triebe, Höhe 60 - 100 cm

Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche),
Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Salix caprea (Salweide) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Beerensträucher:

Beerenobst wie z.B. Brombeere, Himbeere, Johannisbeere, Stachelbeere kann in verschiedenen Sorten verwendet werden.

Fassadenbegrünung:

Clematis vitalba (gemeine Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Parthenocissus quinquefolia (Mauerwein),

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blauadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.

- 7.10. Ausgleichsflächen und Kompensation:
Der Eingriff sowie der Ausgleichsflächenbedarf werden im Verlauf des Verfahrens ermittelt (s. auch Anlage und Umweltbericht Nr. 4.2).

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 8.1. Für das Gewerbegebiet werden folgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	Max. GH	Dachform	Dachneigung
GE	11,00 m	FD/SD/PD	5° - 15°

GE R	9,5 m	FD/SD/PD	5° - 15°
MI	9,5 m	FD/SD/PD	5° - 15°

Erklärungen:

FD = Flachdach,

SD = Satteldach,

PD = Pultdach,

GH = Gebäudehöhe; die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Außenwandflucht mit der OK Dachhaut (Attikaoberkante bei Flachdach; Firsthöhe bei Sattel- und Pultdach).

Ausnahmsweise sind jedoch für untergeordnete Gebäudeteile wie Aufzugsanlagen, Lüftungsgeräte, u.a. über Dach größere Höhen (max. 3,0 m zusätzlich, also OK 14,0 m im GE bzw. 12,50 m in GE R und MI) zulässig, jedoch nur auf einer max. Fläche von 10% der Gesamtdachfläche.

- 8.2. Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
- 8.3. Es sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zulässig. Die Dacheindeckung hat mit nicht reflektierendem Bedachungsmaterial zu erfolgen.
- 8.4. Bauliche Gestaltung:
Bei der Außengestaltung sind nur Außenwände mit nicht reflektierenden Anstrichen oder Materialien zulässig. Grelle Farbtöne (außer Weiß) sind unzulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig.
- 8.5. Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie bei Sattel und Pultdächern dürfen nur maximal 0,15 m über der Dachhaut angebracht werden. Aufständerungen sind bei Sattel- und Pultdächern unzulässig.
- 8.6. Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.

9. Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

- 9.1. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Darüber hinaus sind Zäune aus Stabgitter mit Stahlrohrpfosten bis 2,10 m Höhe zulässig, soweit sie betrieblich bzw. versicherungstechnisch erforderlich sind. Im Bereich MI sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten. Mindestens 15 cm Bodenfreiheit sind hierzu nötig.
- 9.2. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden, z. B. zur Angleichung des Oberbodens auf das Niveau der Erschließungsstraße. Die natürliche Geländeoberfläche ist im übrigen zu erhalten. Stützmauern sind zulässig. Erlaubt sind Aufschüttungen, die für die Andienung an eine Rampe von ca. 1,00 m bis 1,25 m betrieblich erforderlich ist.
10. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
- 10.1. Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat jeder Bauherr selbst zu sorgen, durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller.

11. Werbeanlagen

- 11.1. Werbeanlagen sollen nicht freistehen, sondern den Gebäuden zugeordnet sein.
- 11.2. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, siehe § 33 StVO. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und nicht auf den Verkehr der angrenzenden Straßen gerichtet sein.
- 11.3. Beleuchtungen von Werbeanlagen während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) sind ausgeschlossen. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendige zu reduzieren, da sie den Zielen der Energiesparung und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft.
- 11.4. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

12. Immissionsschutz

- 12.1. Es wird ein Schallschutzgutachten erstellt, um Immissionskonflikte im Zuge der Planung auszuschließen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden zum Entwurf in die Planung eingearbeitet.

13. Sichtdreiecke

- 13.1. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.
- 13.2. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

14. Hinweise und Empfehlungen

14.1. Denkmalpflege

Im oder an das Plangebiet angrenzend liegen keine kartierten Denkmäler. Es wird dennoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

14.2. Oberboden / Bodenschutz

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die ausgewiesenen Grünflächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodendarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

14.3. Wasserwirtschaft

Das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" ist fachliche Grundlage für die Niederschlagswasserentsorgung. Darüber hinaus sind das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV sowie die dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW bzw. TRENOG zu beachten.

14.4. Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht der Stadt möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

14.5. Landwirtschaftliche Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sowie insbesondere der ordnungsgemäßen Ausbringung von organischem Dünger, der Weideviehhaltung und der Futterernte sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.

14.6. Regenerative Energien

Die Gemeinde Eggenthal ermutigt zur Nutzung von regenerativen Energien wie z. B. Photovoltaikanlagen. Auch wird angeregt, mögliche Synergieeffekte zwischen den unterschiedlichen Betrieben zu nutzen und so etwa eine bessere Verwertung von Energien zu erzielen, z. B. durch die Nutzung von Abwärme von Industrieanlagen zur Stromerzeugung oder zur Heizungszuführung.

15. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Am Mitterfeld“ tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Eggenthal

Karina Fischer, Erste Bürgermeisterin

(Anlagen:)

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am östlichen Rand der Ortslage Eggenthal, östlich der Wohnbebauung entlang des Allgäuweges, westlich des Schleifbaches und überwiegend nördlich, zu einem kleinen Teil auch südlich des Mittleren Triebweges sowie dessen Verlängerung nach Osten.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 979, 979/2, 979/4, 979/5, 982, 982/2 (TF, Mittlerer Triebweg), 982/3, 982/54, 983 und 983/1 (TF), alle Gemarkung Eggenthal.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4,60 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. Das Plangebiet ist auch in untenstehender Abbildung 1 abgebildet.

Eventuell notwendige Ausgleichsflächen werden im Verlauf des Verfahrens ermittelt.

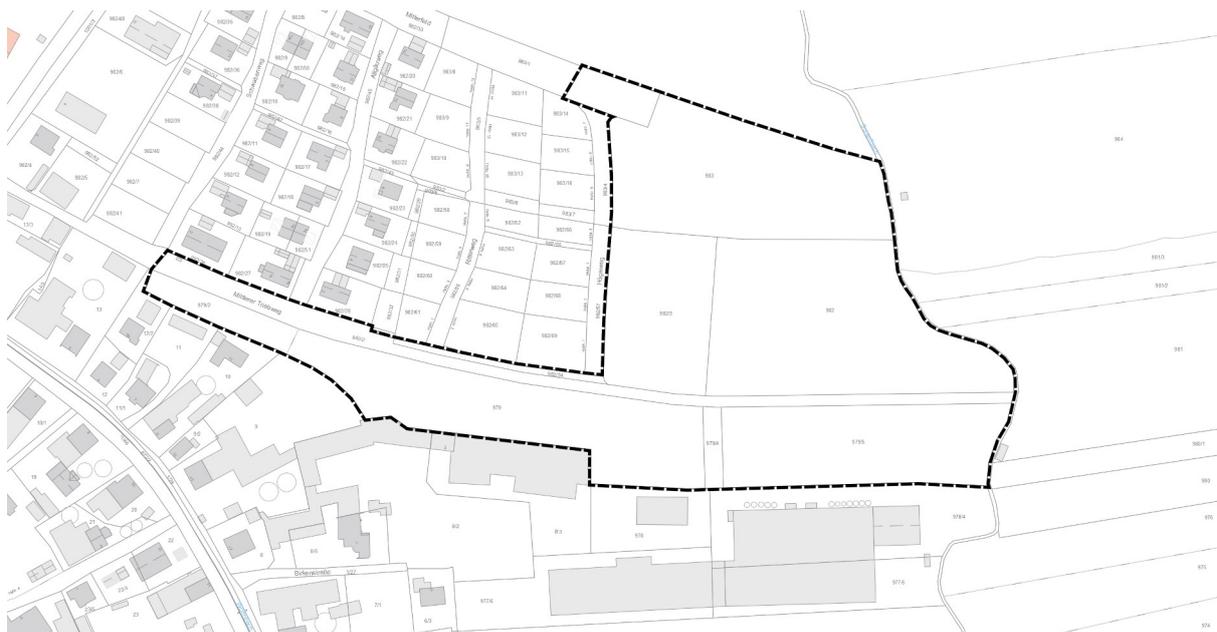


Abbildung 1: Lageplan des gegenständlichen Bebauungsplanes, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde Eggenthal möchte bestehende Gewerbeflächen im Gemeindegebiet erweitern. Dies soll auf einer Fläche am Ostrand der Ortslage entstehen, welcher bereits im Flächennutzungsplan als Erweiterungsfläche einer südlich liegenden Gewerbefläche vorgesehen ist. Um die Verträglichkeit mit dem im Westen an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet zu gewährleisten, wird ein Teil des Plangebietes als Mischgebiet ausgewiesen und die Belange des Schallschutzes mittels eines Immissionsgutachtens ermittelt. Damit sollen neue Standorte für die örtliche Wirtschaft geschaffen sowie im geringen Umfang neue Wohnbauplätze ermöglicht werden.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) und im Regionalplan (RP) der Region Allgäu (16) dargelegt.

Die Gemeinde Eggenthal liegt gemäß LEP und gemäß RP im allgemeinen ländlichen Raum. Der Gemeinde ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

In Teil B des RP Allgäu (16) sind fachliche Ziele und Grundsätze beschrieben, dabei unter Ziffer 2.1 landschaftliche Vorbehaltsgebiete. Der vorgesehene Bebauungsbereich liegt gemäß der Karte 3 Natur und Landschaft des Regionalplan in der Nähe des östlich liegenden landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 5 „Täler des Friesenrieder Baches und der Kirnach mit Hangzone“. Dieses Gebiet liegt allerdings in einem gewissen Abstand zum Plangebiet und ist von diesem durch den Schleifbach getrennt. Da zudem am Ostrand des Plangebietes umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen sind, wie sie auch im Flächennutzungsplan dargestellt sind, vgl. untenstehende Abbildung 2, werden keine Beeinträchtigungen des Vorbehaltsgebietes durch die vorliegende Planung gesehen.

Gemäß der Karte 2 Siedlung und Versorgung liegt der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung auch deutlich entfernt von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze sowie Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten für die öffentliche Wasserversorgung oder Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss- und Rückhalt. Auch festgesetzte Wasserschutzgebiete sind nicht in der Nähe. Lediglich das Vorranggebiet für Hochwasser H 42 liegt in einigem Abstand zum Plangebiet am Nordrand des Ortes Eggenthal, jedoch jenseits der Keltenstraße und in mindestens 250 m Distanz. Daher ist auch diesbezüglich nicht von einer Beeinträchtigung des Vorranggebietes durch die Planung auszugehen.

Es liegen keine regionalen Grünzüge oder Trenngrünstreifen in näherer oder weiterer Umgebung des Plangebietes. Dennoch kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Planung ein besonderes Gewicht zu. Dem wird Rechnung getragen, indem im Plangebiet Festsetzungen zur Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen werden.

Diese Elemente der Planung finden ihre Entsprechung in den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan.

a) Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1. (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2. (Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

1.1.3. (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.2.2. (G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

1.3.1 (G) Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden.

1.3.2 (G) Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) 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.

1.4.1. (G) 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.

2. Raumstruktur

2.2.1 (G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.

(Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:

- Ländlicher Raum, untergliedert in

- a) allgemeiner ländlicher Raum und
 - b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
 - Verdichtungsraum.
- 2.2.2. (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infra-struktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
 - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
 - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.
- (G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen
- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
 - weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,
 - die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
 - Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und
 - insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.
- ### 3. Siedlungsstruktur
- 3.1.1 (G) 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) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- (G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.
- (G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.
- 3.1.2 (G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.
- 3.1.3 (G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- ### 4. Verkehr
- 4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
- 4.1.3 (G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung konsequent weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert und durch ein bedarfsorientiertes, leistungsfähiges Mobilitätsangebot ergänzt werden.
- 4.2 (G) Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.
- (G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.
- ### 5. Wirtschaft
- 5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

5.4.1 (G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

7. Freiraumstruktur

7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.2 (Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

7.1.3 (G) In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

(G) Freie Landschaftsbereiche, die keinem Verkehrs-, Industrie- und Gewerbe- oder Freizeitlärm ausgesetzt sind, sollen weiterhin vor Lärm geschützt werden.

7.1.4 (G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu /zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

7.1.5 (G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen,
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und
- Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden.

7.2.1 (G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann.

(G) Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden.

b) Regionalplan der Region Allgäu

A I 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

A I 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

A II 1.1 (G) Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.

A II 2.1 (G) Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.

B I 1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

(G) Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.

B I 1.2 (G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.

B I 2.1 (Z) Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt:

5 Täler des Friesenrieder Baches und der Kirnach mit Hangzone

Die Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmt sich nach Karte 3 „Natur und Landschaft“, die Bestandteil des Regionalplans ist. Dabei sind Einzelgehöfte, andere bebaute Bereiche sowie geplante Siedlungsgebiete, die aufgrund ihrer geringen Größe aus Maßstabgründen kartographisch nicht aus den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ausgenommen werden können, diesen nicht zuzurechnen.

B I 2.3.2.9 (Z) Die Auenlebensräume der Bäche und kleineren Flüsse im Alpenvorland, insbesondere entlang Kirnach, Waldbach, östlich und westlich Günz, Geltnach, Lobach, Singold, Gennach, Hühnerbach, Mühlbach, Konstanzer Ach, Oberer Argen und Leiblach sollen erhalten und aktiviert werden.

- B II 1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.
- (G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.
- B II 1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- (G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.
- B II 2.4.1 (Z) Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.
- B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- B V 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.
- (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
- (G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.
- (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.4 (G) Es ist anzustreben, gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs insbesondere in den zentralen Orten bereitzustellen.
- B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Eggenthal besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Dieser Flächennutzungsplan wurde von der Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Ostallgäu erstellt, der integrierte Landschaftsplan durch PLANUM Allgäu, Architekt Immler GmbH, in Kaufbeuren. Mit Bescheid vom 17.03.2005, Nr. IV-610-6/2 hat das Landratsamt Ostallgäu die besagte Aufstellung des Flächennutzungsplanes genehmigt.

Das gegenständliche Gebiet ist im bestehenden Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft, teilweise als Grünfläche entlang des Schleifbaches am Ostrand des Plangebietes dargestellt, siehe auch untenstehende Abbildung 2. Entlang dieses Baches stellt der Flächennutzungsplan auch einen Grünzug bzw. eine Fläche zur Freihaltung von Bebauung als wichtige Leitbahn für die überörtliche Raumstruktur, die Biotopvernetzung und das Lokalklima dar. Ebenfalls sind dort Pflanzungen entlang von Straßen und Wegen vorgesehen. Daher wird im Parallelverfahren zugleich mit der gegenständlichen Bauleitplanung der Flächennutzungsplan geändert. Dabei wird die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft teils in gewerbliche Bauflächen, teils in gemischte Bauflächen umgewandelt. Außerdem werden die Grünflächen sowie die Verkehrsflächen im geplanten Gewerbegebiet an die gegenständliche Planung angepasst.

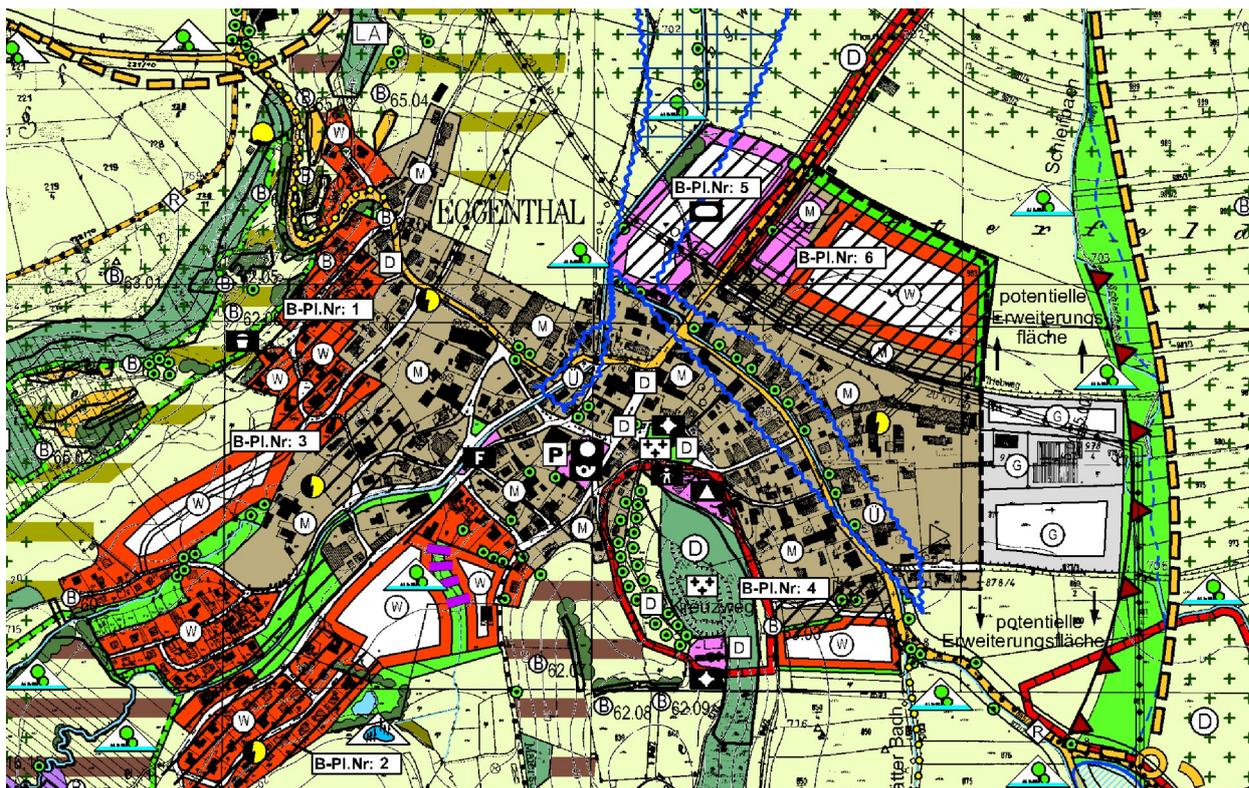


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eggenthal, unmaßstäblich. Das aktuelle Plangebiet ist zu großen Teilen als potentielle Erweiterungsfläche der gewerblichen Bauflächen am Ostrand von Eggenthal dargestellt.

3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH- und SPA-Gebiete) oder kartierten Biotopflächen gegeben.

Östlich des Plangebietes liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 5 „Täler des Friesenrieder Baches und der Kirnach mit Hangzone“. Dieses Gebiet liegt allerdings in einem gewissen Abstand zum Plangebiet und ist von diesem durch den Schleifbach getrennt. Da zudem am Ostrand des Plangebietes umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen sind, wie sie auch im Flächennutzungsplan dargestellt sind, vgl. obenstehende Abbildung 2, werden keine Beeinträchtigungen des Vorbehaltsgebietes durch die vorliegende Planung gesehen.

Im Arten und Biotopschutzprogramm Ostallgäu finden sich diverse Eintragungen in der Nähe des gegenständlichen Plangebietes. So finden sich entlang des Hochstetter Bächles sowie des Rohrwanger Mühlbaches und des Wörthbaches gemäß Karte 2.1 Gewässer des ABSP Landkreis Ostallgäu Bereiche zur Erhaltung, Optimierung bzw. Wiederherstellung des naturnahen Charakters der Fließgewässer als regionale Ausbreitungsachsen. Diese werden in untenstehender Abbildung 3 als blaue Pfeile dargestellt. Da alle betroffenen Bäche jedoch einen gewissen Abstand zum gegenständlichen Plangebiet haben, ist hier nicht von einer Beeinträchtigung der ABSP-Darstellung durch die Planung auszugehen.

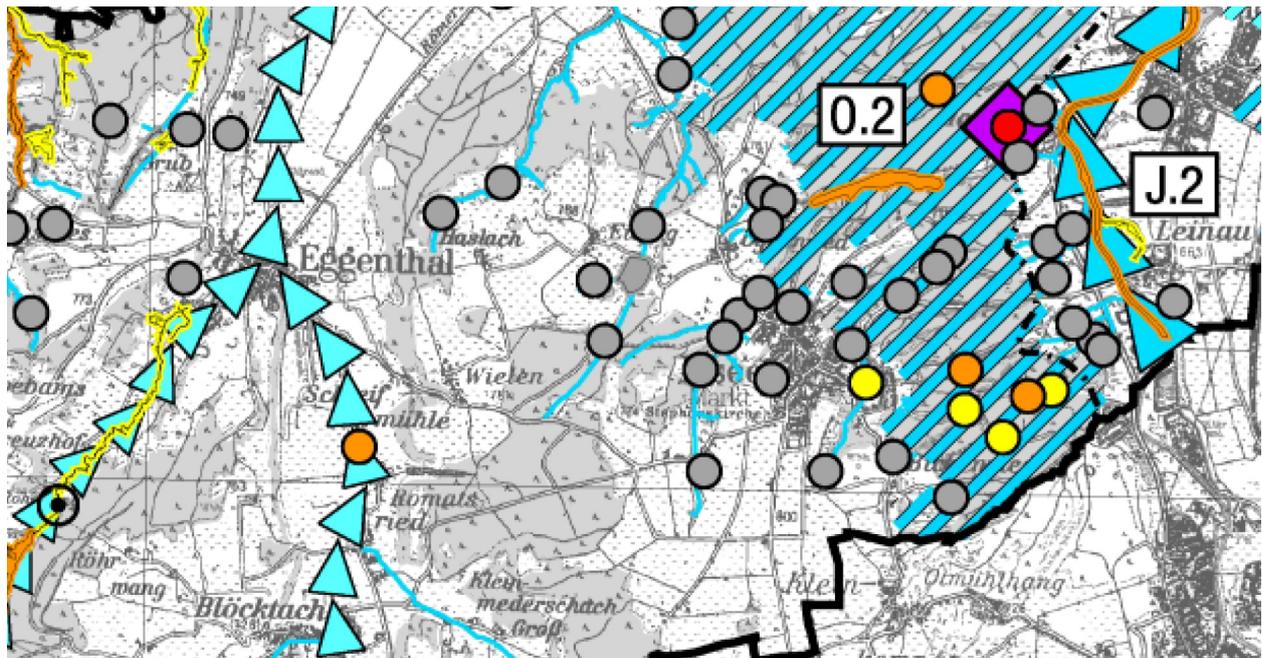


Abbildung 3: Karte 2.1 Gewässer des ABSP Landkreis Ostallgäu mit Bereichen zur Erhaltung, Optimierung bzw. Wiederherstellung des naturnahen Charakters der Fließgewässer als regionale Ausbreitungsachsen (blaue Pfeile), unmaßstäblich.

Auch die Karte 2.2 Feuchtgebiete des ABSP weist Eintragungen entlang der Bäche rund um Eggenthal auf, vgl. untenstehende Abbildung 4. In der Nähe des Plangebietes liegen vor allem Flächen zur Optimierung kleinerer Bachauen mit ihrem typischen Arten- und Lebensraumspektrum, in der Karte Feuchtgebiete als blassgrüne Schraffuren dargestellt. Entlang des Rohrwanger Mühlbaches und des Wörthbaches liegen Bereiche zur Optimierung der größeren Bachtäler als regionale Feuchtverbundachsen. Letztere sind allerdings zu weit vom Plangebiet entfernt, um durch die Planung negativ beeinflusst zu werden. Näher am Plangebiet liegen die vorgenannten Flächen zur Optimierung kleinerer Bachauen, welche auch den direkt am Ostrand des Plangebietes verlaufenden Schleifbach betreffen. Da jedoch am Ostrand des Plangebietes umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen sind, werden keine Beeinträchtigungen des Bachbereiches durch die vorliegende Planung gesehen.

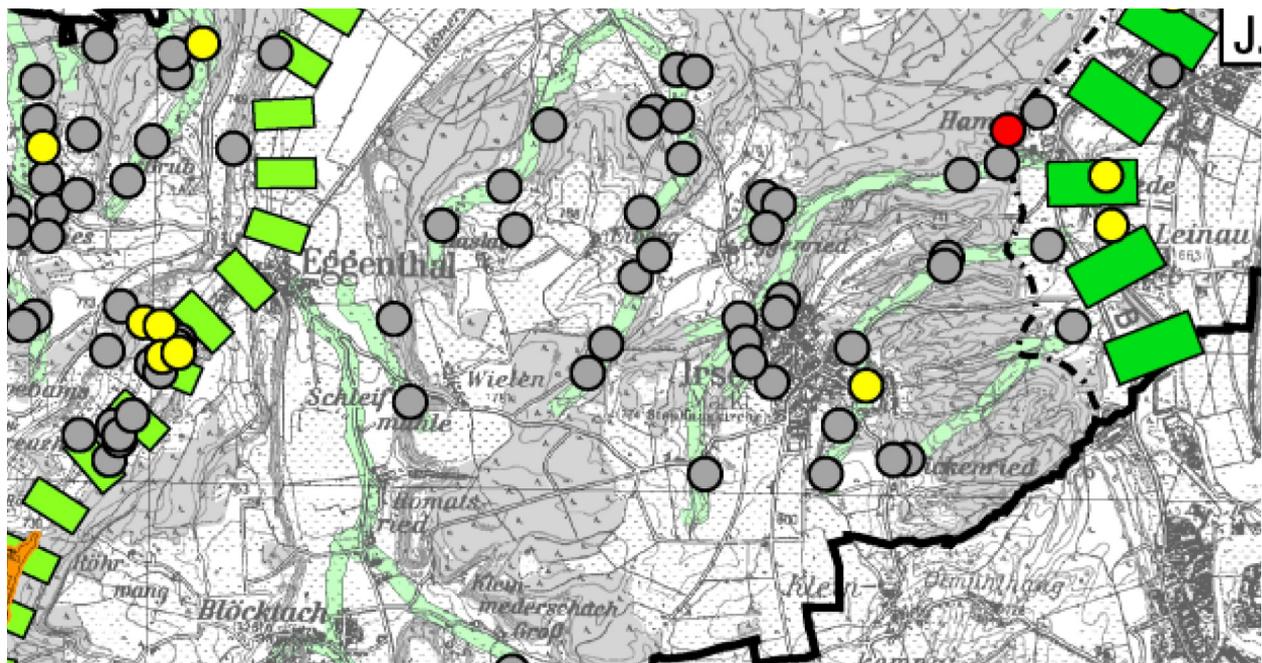


Abbildung 4: Karte 2.2 Feuchtgebiete des ABSP Landkreis Ostallgäu mit Bereichen zur Optimierung der größeren Bachtäler als regionale Feuchtverbundachsen (grüne Rechtecke) sowie Flächen zur Optimierung kleinerer Bachauen mit ihrem typischen Arten- und Lebensraumspektrum, blassgrüne Schraffuren, unmaßstäblich.

Die Karte Trockenstandorte und alpine Lebensräume des ABSP weist im Umland von Eggenthal verschiedene Flächen für (zum Teil übernutzte) Trockenstandorte im Bereich ehemaliger Hutungen im Trockental zwischen Friesenried, Eggenthal und Baisweil auf, vgl. untenstehende Abbildung 5. Diese befinden sich jedoch außerhalb des gegenständlichen Plangebietes, weswegen auch hierbei nicht von einer Beeinträchtigung der ABSP-Darstellungen durch die Planung auszugehen ist.

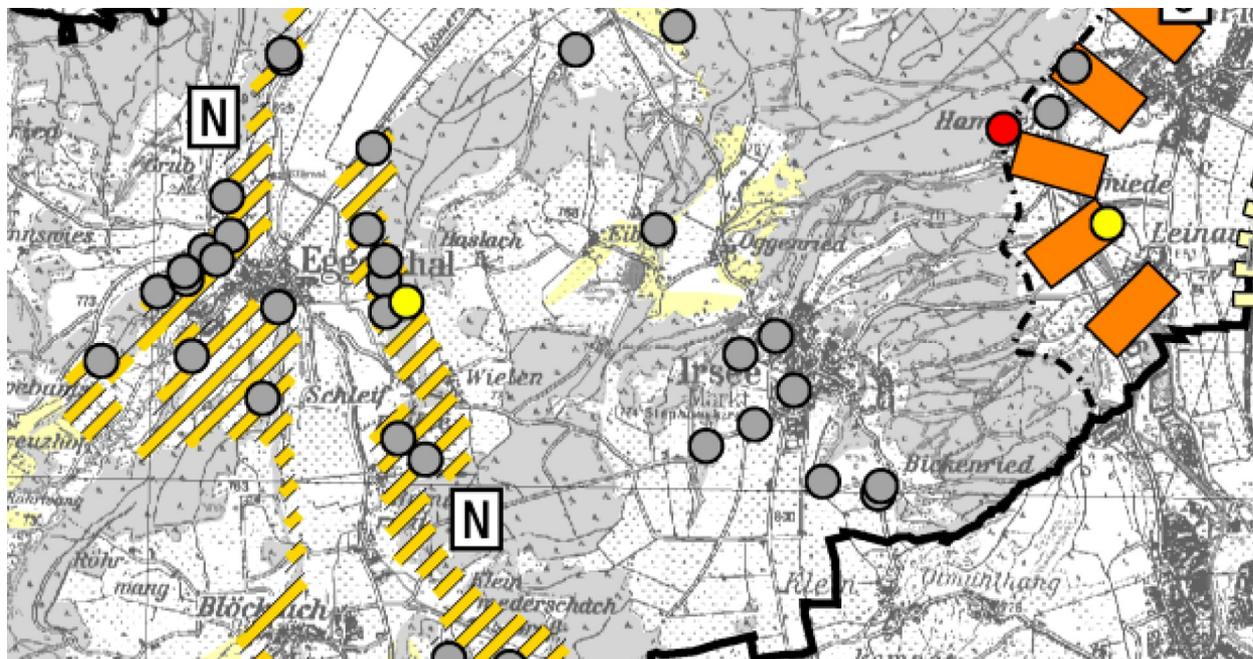


Abbildung 5: Karte 2.3 Trockenstandorte und alpine Lebensräume des ABSP Landkreis Ostallgäu mit orange diagonal schraffierten Flächen für (zum Teil übernutzte) Trockenstandorte im Bereich ehemaliger Hutungen im Trockental zwischen Friesenried, Eggenthal und Baisweil, unmaßstäblich

Zuletzt zeigt die Karte Wälder und Gehölze des ABSP entlang der bereits genannten Bäche Flächen zur Erhaltung und Förderung von Gewässerbegleitgehölzen und Auwäldern in den Überschwemmungsbereichen der Talauen, vgl. untenstehende Abbildung 6. Auch hier besteht jedoch, wie bei vorangegangenen Eintragungen zu den verschiedenen Bächen rund um Eggenthal, keine Gefahr einer Beeinträchtigung der ABSP-Darstellungen durch die Planung, auch hier aufgrund der gegebenen ausreichenden Entfernung zum gegenständlichen Plangebiet.

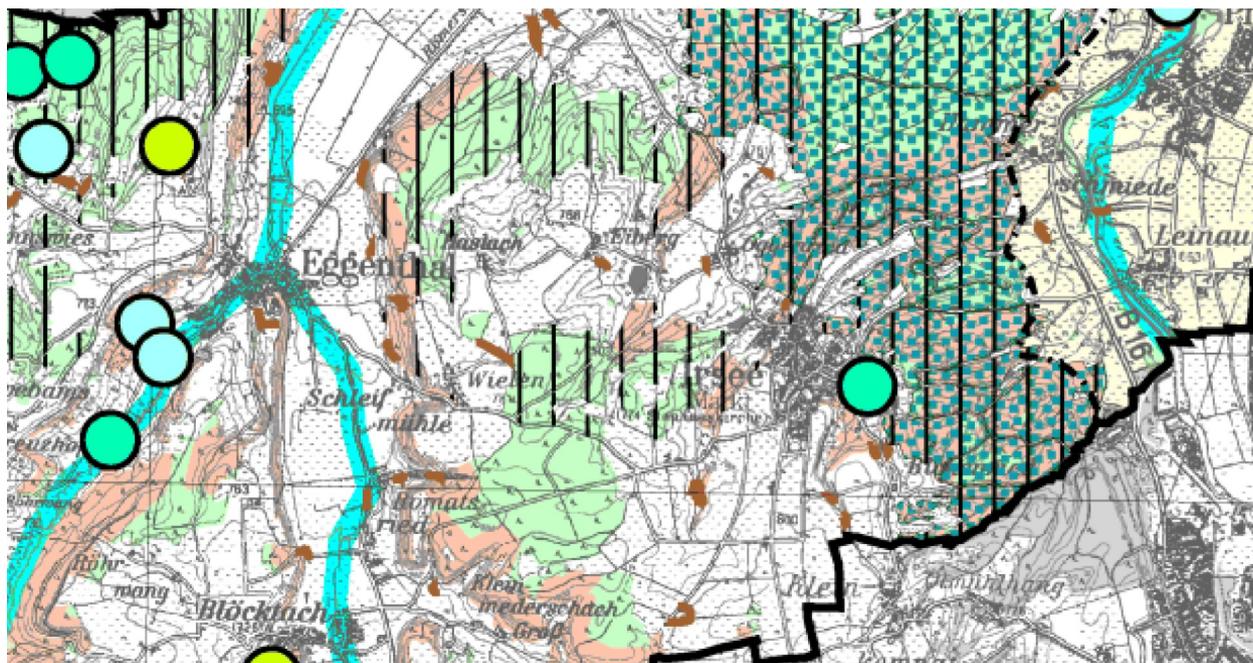


Abbildung 6: Karte 2.4 Wälder und Gehölze des ABSP Landkreis Ostallgäu mit Flächen zur Erhaltung und Förderung von Gewässerbegleitgehölzen und Auwäldern in den Überschwemmungsbereichen der Talauen (blaue Schraffur), unmaßstäblich

Somit ergibt die Bestandsaufnahme, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit Erkenntnissen aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt.

Im Plangebiet selbst befinden sich auch keine Naturschutzgebiete, kein Wald oder sonstige Schutzflächen. Es wurde festgestellt, dass von amtlich durchgeführten Kartierungen (Biotopschutz-, Artenschutz- und Amphibienschutzkartierung sowie Wiesenbrüterkulisse) keinerlei spezielle oder schutzwürdige Arten innerhalb des Plangebietes verzeichnet sind. Insofern ergab sich keine Erfordernis für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

4. Bestand

4.1 Geologie

Im größeren Teil des Plangebietes finden sich laut Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Umweltatlas Bayern „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“. Im kleinen Teil des Plangebietes, entlang des Schleifbaches, finden sich laut derselben Karte „Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“.

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte (1:25.000) des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden guter Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen.

Laut Hydrogeologischer Karte (1:250.000) des Umweltatlas Bayern liegt im Plangebiet eine hohe (>1E-3 - 1E-2) Versickerungsfähigkeit vor.

4.2 Landschaft / Landschaftsbild

Der Bebauungsplanbereich liegt im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 5 „Täler des Friesenrieder Baches und der Kirnach mit Hangzone“ auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Die überbaubaren Flächen liegen zwischen ca. 702,50 m üNN Höhe im Norden und ca. 704,50 m üNN Höhe im Süden.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Planung ist als mittel zu bezeichnen, da das neue Baugebiet durchaus weit in die offene Landschaft hineinragt. Dem wird allerdings begegnet durch die umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen an den Rändern des Plangebietes, vor allem entlang des Schleifbaches.

4.3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am östlichen Rand der Ortslage Eggenthal, östlich der Wohnbebauung entlang des Allgäuweges, westlich des Schleifbaches und überwiegend nördlich, zu einem kleinen Teil auch südlich des Mittleren Triebweges sowie dessen Verlängerung nach Osten. Im Norden und Osten schließt sich die freie Feldflur an, die überwiegend als Intensivgrünland genutzt wird. Im Süden liegen bereits gewerblich genutzte

Flächen. Im Westen liegt Wohnbebauung. Im Bereich des Plangebietes steigt das Gelände von ca. 702 m üNN im Nordwesten bis zu ca. 704,50 m üNN im Süden an.

4.4 Infrastruktur

In der Gemeinde Eggenthal sind die Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs, wie bei einer Gemeinde dieser Größenordnung üblich, vorhanden. Weitere Versorgungsmöglichkeiten finden sich in umliegenden Städten wie Kaufbeuren, Bad Wörishofen oder Mindelheim oder den umliegenden Nachbargemeinden. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über ein Bussystem.

4.5 Erschließung / Verkehr

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt in die Kläranlage Eggenthal. Die Stromversorgung soll durch die LEW sichergestellt werden.

Das Bebauungsplangebiet ist durch die teils im Plangebiet liegenden Straßen Mitterfeld sowie Mittlerer Triebweg sehr gut erschlossen. Beide münden westlich des Plangebietes in die Keltensstraße, welche eine der Hauptverkehrsachsen Eggenthals darstellt. Über diese besteht im weiteren Verlauf auch Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz. Im Plangebiet selber erfolgt die Erschließung über weitere Planstraßen. Diese sind teils mit Längsparkplätzen versehen und mit Fußwegen sowie einer umfangreichen Begleiteingrünung ergänzt.

4.6 Nutzungen

Das für künftige gewerbliche sowie Wohnnutzung vorgesehene Gebiet wird derzeit als Intensivwiese genutzt. Im Norden und Osten schließt sich die freie Feldflur an, die überwiegend als Intensivgrünland genutzt wird. Im Süden liegen bereits gewerblich genutzte Flächen. Im Westen liegt Wohnbebauung.

4.7 Denkmalpflege

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet finden sich keine kartierten Denkmäler. Westlich des Plangebietes verläuft eine ehemalige Straße der römischen Kaiserzeit, welche als Bodendenkmal mit der Aktennummer D-7-8029-0058 ausgewiesen ist. Im Ort Eggenthal liegen zwei weitere Bodendenkmäler, beschrieben als Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Afra mit der Aktennummer D-7-8029-0148 sowie als Burgstall des hohen und späten Mittelalters, Siedlung der Urnenfelderzeit und der Hallstattzeit mit der Aktennummer D-7-8029-0056. Außerdem sind noch diverse Baudenkmäler kartiert. All diese genannten Denkmäler liegen allerdings in mindestens 100 m Entfernung vom Geltungsbereich der gegenständlichen Bauleitplanung. Die überbaubaren Areale des Bebauungsplanes liegen sogar in 350 m und mehr Distanz zu den genannten Denkmälern. Daher ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Denkmäler durch die Planung zu rechnen.

Dennoch sind bei Baumaßnahmen Bodendenkmäler auch außerhalb des eigentlichen Bodendenkmalbereiches bzw. Funde nicht ausgeschlossen. Auf den richtigen Umgang mit entsprechenden Funden gemäß BayDSchG wird in den Hinweisen zur Satzung hingewiesen.

4.8 Altlasten/Bodenschutz

Altlasten: Es sind keine anthropogenen Altlasten bekannt.

Schutzgut Boden: Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

4.9 Wasserwirtschaft

Im Plangebiet selber verlaufen keine Gewässer. Am Ostrand des Plangebietes verläuft jedoch der Schleifbach, entlang dessen Verlauf im Plangebiet umfangreiche Eingrünungen gemäß den Darstellung des Flächennutzungsplanes festgesetzt sind. Es liegen keine Hochwasserflächen im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung. Laut Hydrogeologischer Karte (1:250.000) des Umweltatlas Bayern liegt im Plangebiet eine hohe (> 1E-3 - 1E-2) Versickerungsfähigkeit vor.

5. Planung

5.1 Allgemeines

Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

- Neuansiedlung von gewerblichen Betrieben,
- Schaffung von ortsnahen Arbeitsplätzen,
- Sicherstellung einer geordneten Bebauung,
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im und außerhalb des Gebietes
- Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Bebauungsplangebiet.

Gemäß einschlägiger Anforderungen der Umweltprüfung sind Angaben zu machen über alternative Planungsüberlegungen. Der Standort eignet sich aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bestehenden Gewerbeflächen jedoch sehr gut für die Entwicklung eines weiteren Gewerbegebietes. Der ebenfalls angrenzenden Wohnbebauung wird durch die Ausweisung eines Mischgebietes in einem Teil des Plangebietes sowie durch die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens Rechnung getragen. Der Gemeinde Eggenthal ist daran gelegen, die gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet möglichst an einem Ort zu bündeln. Daher und aufgrund der Darstellung des Plangebietes als potenzielle Gewerbe-Erweiterungsfläche im Flächennutzungsplan hat die Gemeinde den gegenständlichen Standort gewählt.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist durch die teils im Plangebiet liegenden Straßen Mitterfeld sowie Mittlerer Triebweg sehr gut erschlossen. Beide münden westlich des Plangebietes in die Keltenstraße, welche eine der Hauptverkehrsachsen Eggenthals darstellt. Über diese besteht im weiteren Verlauf auch Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz. Im Plangebiet selber erfolgt die Erschließung über weitere Planstraßen. Diese sind teils mit Längsparkplätzen versehen und mit Fußwegen sowie einer umfangreichen Begleiteingrünung ergänzt.

5.3 Bauliche Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein teils ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, teils ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Nutzungen wird das Bebauungsplangebiet teils ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, teils als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. In den Mischgebietsflächen sind Wohngebäude sowie Geschäfts- und Bürogebäude zulässig. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind hingegen ausgeschlossen, ebenso die in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

In den Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauNVO sind u. a. Gewerbebetriebe aller Art sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig. Unter Gewerbebetrieben aller Art sind alle Betriebe zu subsumieren, die gewerblich – also zum Zweck der Gewinnerzielung – betrieben werden und die in den Katalogen zulässiger und ausnahmsweise zulassungsfähiger Nutzungen (§ 8 Absätze 2 und 3 BauNVO) nicht näher bezeichnet werden.

Sogenannte Betriebsleiterwohnung sind ausgeschlossen. Das Gewerbegebiet soll ausschließlich gewerblicher Nutzung vorbehalten bleiben. Zudem sollen durch den Ausschluss von Wohnnutzung Immissionskonflikte vermieden werden. Aus diesem Grund wurden auch Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.

Ebenfalls ausgeschlossen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Das Bauland soll für Gewerbe vorbehalten bleiben, außerdem sollen Konflikte der genannten Nutzungen mit den umliegenden Verkehrsstraßen vermieden werden.

Auch Vergnügungsstätten, Spielhallen sowie Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise dem Geschlechtsverkehr gegen Entgelt dienen, sind aus den o. g. Gründen ausgeschlossen.

5.4 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

1. die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde hat sich für diesen Bebauungsplan für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl entschieden. Diese ist der Planzeichnung zu entnehmen. Zusätzlich wird die maximale Gebäudehöhe begrenzt, siehe Planzeichnung und Tabelle 8Ziffer 8.1 der Satzung.

Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig. Dadurch soll Bauwilligen die Möglichkeit gegeben werden, ihre Bauten flexibler den Anforderungen ihrer Betriebe anzupassen.

5.5 Gestaltung der Baulichen Anlagen

Es sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer zulässig. Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude im gegenständlichen Plangebiet harmonisch an die Gestaltung im benachbarten, bereits

in Planung befindlichen Gewerbegebiet einfügen. Gleichzeitig wird große Freiheit bei der Gestaltung der Gewerbegebäude gewährleistet. Bei der Gestaltung der Gebäude ist darauf zu achten, dass die Gebäude nicht reflektierend auf das Umland wirken. Daher sind reflektierende Anstriche oder Materialien auf Dächern und an Wänden untersagt.

5.6 Garagen und Nebengebäude

Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) sowie Art. 47 BayBO über die Zahl der notwendigen Stellplätze. Von der Hinterkante Straße müssen Garagen mit einer Zufahrt, die senkrecht zur Straße ausgerichtet ist, einen Abstand von min. 5 m einhalten.

5.7 Entwässerung / Oberflächenwasser

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. erweitert. Aus ökologischer und wasserwirtschaftlicher Sicht ist es sinnvoll, dass der private Bauherr Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen wenig verschmutzten Flächen soweit möglich breitflächig über den bewachsenen Boden zur Versickerung bringt. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten.

Gewerbliches oder industrielles Abwasser ist nach entsprechender Vorbehandlung nach dem Stand der Technik gemeinsam mit kommunalem Abwasser in der zentralen Kläranlage zu reinigen.

Abwasserintensive Betriebe bzw. Betriebe mit gefährlichen Stoffen (z. B. metallverarbeitender Betrieb) sollen im Einzelfall vor ihrer Ansiedlung besonders sorgfältig geprüft werden. In diesem Zusammenhang wird auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht nach § 58 WHG verwiesen. Für Einleitungen in eine öffentliche Abwasseranlage enthält die Abwasserverordnung in der jeweils gültigen Fassung, Anforderungen am Ort des Anfalls oder vor der Vermischung mit anderem Abwasser.

Hinweis:

Es wird zudem empfohlen, Zisternen für die Regenwasserrückhaltung einzurichten und die Brauchwasserversorgung hierüber zu bewerkstelligen. Zusätzlich wird empfohlen, Dachflächen zu begrünen.

5.8 Grünflächen

Nach Norden und Osten ist eine öffentliche Ortsrandeingrünung teils mit Bepflanzungsaufgaben festgesetzt. Durch die Bäume und Sträucher dort soll das geplante Gewerbegebiet von der offenen Landschaft sowie dem östlich des Plangebietes vorbeiführenden Schleifbach abgeschirmt werden.

Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten. Entlang der Planstraße sind Pflanzstandorte vorgesehen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann in geringen Maße abgewichen werden.

5.9 Baugestaltung

Es sind u. a. Dachform, Dachneigung, Fassadenfarbe und Dachfarbe festgelegt. Wegen der gewerblichen Nutzung sowie der freien Lage in der Landschaft und angrenzender Straßen wurden auch Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. So wird sichergestellt, dass der Verkehr nicht beeinträchtigt wird. Außerdem wird so sichergestellt, dass die Werbeanlagen nicht zu aufdringlich wirken.

5.10 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit 4,60 ha gliedert sich folgendermaßen auf:

Bauflächen	Flächenteil	Gesamt	Anteil
MI-Flächen	4.011 m ²		
GE-Flächen	14.879 m ²		
		<u>18.890 m²</u>	41,1 %
Sonstige Flächen			
Flächen entlang Verkehrsflächen	120 m ²		
		<u>120 m²</u>	0,3 %
Verkehrsflächen			
öffentliche Straßenverkehrsflächen	4.641 m ²		
Parkplatzflächen	224 m ²		
Fuß- und Radwege	405 m ²		
private Verkehrsflächen	980 m ²		

		6.250 m ²	13,6 %
Grün			
Öffentliche Grünflächen	5.300 m ²		
Private Grünflächen	15.414 m ²		
		<u>20.714 m²</u>	<u>45,1 %</u>
Gesamtfläche		45.974 m ²	100 %

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild ([angrenzendes Vorbehaltsgebiet Nr. 79](#))
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

Mit den nachfolgenden umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele erreicht:

- Durch die recht umfangreiche Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Grundstücken sowie die Grünstreifen zwischen den Baugrundstücken werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Im Osten, zum Schleifbach hin, ist ein 10 bis über 15 m breiter Grünstreifen mit Bepflanzungsauflagen zur Eingrünung festgesetzt. Im Norden gibt es einen ca. 5 m breiten Grünstreifen, auf dem zu pflanzende Bäume und Sträucher festgesetzt sind. Im Plangebiet sind des weiteren öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün mit zu pflanzenden Bäumen festgesetzt.
- Die Ortsrandeingrünung im Plangebiet wird sich mit der Anpflanzung von artenreichem heimischem Gehölz positiv auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auswirken
- Die Versiegelung soll möglichst minimiert werden und mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

Es handelt sich bei dem Bereich der Erweiterung um landwirtschaftliche Nutzfläche.

Sie wird bis heute intensiv als Grünland genutzt. Aufgrund der Lage entlang bestehender Verkehrswege sowie in der Nähe bestehender Gewerbeflächen kann von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden. Besondere schützenswerte Vorkommen konnten keine festgestellt werden.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Nach Norden und Osten ist eine öffentliche Ortsrandeingrünung, teils mit Bepflanzungsauflagen festgesetzt. Im Süden und Westen grenzen, wenn auch teils mit etwas Abstand, bestehende Wohn- und Gewerbegebiete an. Die Ortsrandeingrünung soll das Gewerbegebiet harmonisch in die Landschaft einbinden und die Eingriffswirkung auf Natur und Landschaftsbild minimieren.

Darüber hinaus sind auch entlang der neuen Hauptschließungsstraße im Plangebiet Grünflächen sowie zu pflanzende Bäume festgesetzt. Durch diese

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

Die Ermittlung der Ausgleichsfläche erfolgt im Umweltbericht.

6.4 Maßnahmenbeschreibungen

Extensivierung:

Die Beschreibung der Ausgleichsfläche erfolgt im Umweltbericht.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

7.1.1 Schalltechnische Untersuchung

Durch das Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG wird zum Bebauungsplan eine Immissionsschutz-Untersuchung für eine notwendige Geräuschkontingentierung erstellt.
Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden in die Planung eingearbeitet.

7.1.2 Immissionen – Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

7.3 Regenerative Energie

Die Stadt wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

Die Anlage von schmalen Pflanzbeeten vor Gebäuden für Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung von geschlossenen fensterlosen Fassaden beeinflussen positiv die Energie- und Klimavorgaben.

7.4 Klimaschutz

§ 1a BauGB trifft ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Diesen wird die gegenständliche Planung durch verschiedene Festsetzungen gerecht. So sind in der Planung Festsetzung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden enthalten (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Auch ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) durch die gegenständlichen Planung zu erwarten, vgl. dazu Punkt 4.2 der Begründung. Auch der notwendige Ausgleich wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens sichergestellt. Weitere Festsetzungen der Planung dienen ebenfalls dem Umweltschutz, etwa die festgesetzte Bodenfreiheit von Zäunen für Kleintiere.

8. Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung und die bestehende Infrastruktur sichergestellt.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die bestehende Infrastruktur mit Kläranlage sichergestellt.

8.3 Stromversorgung

Die Lechwerke (LEW) werden am Verfahren beteiligt.

8.4 Erdgasversorgung

Die Schwaben Netz GmbH Augsburg wird am Verfahren beteiligt.

8.5 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom und die Vodafone GmbH wird am Verfahren beteiligt.

9. Brandschutz

Die Kreisbrandinspektion Ostallgäu wird am Verfahren beteiligt.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Es wird empfohlen, dass bodenordnende Maßnahmen nach dem Vorschlag der Parzellierung des Bebauungsplanes vorgenommen werden. Da es sich hierbei jedoch lediglich um Vorschläge handelt, dürften sich zukünftige Flurstückteilungen an den tatsächlich veräußerten Grundstücken orientieren.

11. Kartengrundlage

Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage des zuständigen Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vor.

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Am Mitterfeld“ und der parallel aufgestellten Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf Grundlage einer Umweltprüfung ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt. Es handelt sich um die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes im Süden. Es werden zwei größere Gewerbeflächen ausgewiesen, dazu eine im Verhältnis etwas kleinere Mischgebietsfläche. Die Verkehrserschließung erfolgt über bestehende Verkehrsflächen sowie die mit Wendekreis versehenen Planstraßen. Die Verkehrsflächen im Plangebiet beanspruchen ca. 0,63 ha, die umfangreichen öffentlichen und privaten Grünflächen ca. 2,07 ha. Die eigentlichen Bauflächen nehmen etwa 1,89 ha in Anspruch.

Der Bebauungsplan dient der Ansiedlung von Wohngebäuden sowie gewerblichen Betrieben. Die Gemeinde Eggenthal benötigt diese Flächen, um Bauwünschen aus der Bevölkerung zu entsprechen sowie Firmen die Ansiedlung oder Erweiterung zu ermöglichen. Diese Gewerbeflächen sollen möglichst an einem Ort gebündelt werden, weswegen der Standort in Nähe zu bestehenden Gewerbegebieten gewählt wurde.

Für den Eingriff werden Ausgleichsflächen benötigt. Diese werden im Verlauf des Verfahrens ermittelt.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Es sind direkt keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete und auch keine weiteren Schutzflächendarstellungen betroffen. Der Flächennutzungsplan kennzeichnet die gegenständlich überplante Fläche bereits als potenzielle Erweiterungsfläche örtlicher Gewerbeflächen. Um Immissionskonflikte zu vermeiden, werden auch Mischgebietsflächen ausgewiesen sowie mögliche Konflikte mittels eines Immissionsschutzgutachtens untersucht und darauf basierend Lösungen erarbeitet.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch).

2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung: Im größeren Teil des Plangebietes finden sich laut Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Umweltatlas Bayern „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“. Im kleinen Teil des Plangebietes, entlang des Schleifbaches, finden sich laut derselben Karte „Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“.

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte (1:25.000) des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden guter Zustandsstufe mit guten Wasserverhältnissen.

Laut Hydrogeologischer Karte (1:250.000) des Umweltatlas Bayern liegt im Plangebiet eine hohe (>1E-3 - 1E-2) Versickerungsfähigkeit vor.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Die oberste Bodenschicht wird nicht als Baugrund geeignet sein und sollte wiederverwendet werden. Durch die Anlage von Gebäuden und Verkehrswegen werden zusätzlich Flächen versiegelt. Durch die zu erwartende Nutzung können die Beeinträchtigungen längerfristiger oder auch verstärkt werden. Geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, s.u.).

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für ein Gewerbe- sowie ein Mischgebiet hat nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Dies wird allerdings dadurch gemindert, dass große Teile des Plangebietes als Grünflächen festgesetzt sind, vgl. obenstehender Punkt 5.10 Flächenbilanz der Begründung.

Ergebnis: Es gehen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Die Versiegelung führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit dieses Schutzgutes.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Gebiet liegt hochwasserfrei und weitgehend eben. Der intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker wird regelmäßig gedüngt und mit Pflanzenschutzmitteln bearbeitet. Laut Hydrogeologischer Karte (1:250.000) des Umweltatlas Bayern liegt im Plangebiet eine hohe ($> 1E-3 - 1E-2$) Versickerungsfähigkeit vor.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht eine gewisse Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Durch die Versiegelung mit Gebäuden wird die flächige Versickerung erschwert, allerdings wird für den Boden eine hohe Versickerungsfähigkeit angenommen. Die Bauten dringen voraussichtlich nicht ins Grundwasser ein. Betriebsbedingt können Gefährdungen des Grundwassers nur durch bestimmte Betriebsarten und / oder unsachgemäße Handhabung entstehen, die jedoch mit steigender Versiegelung zu geringen Auswirkungen führen wird. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduzieren. Düngemittel-, Herbizid- bzw. Pestizideintrag durch die Ackerbewirtschaftung entfällt.

Ergebnis: Die gute Versickerungsfähigkeit des Bodens wird durch Versiegelung verschlechtert. Das Schutzgut erfährt eine mittlere Schwere der Auswirkungen.

2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Es herrschen Winde aus westlichen Richtungen vor. Das regionale Klima ist humid. Die Ackerflächen sind an der Kaltluftentstehung beteiligt, jedoch nach Ansaat in schwankendem Maße. Es bestehen Vorbelastung durch die Abgase und den Lärm des südlich gelegenen Gewerbegebietes.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge, sowie Staubentwicklung werden bei der Baustellentätigkeit auftreten. Durch Betriebs- und Heizungsanlagen sowie die Verkehrsfrequentierung der Betriebe und Wohngebäude werden die Emissionen im Bereich verstärkt. Der Ziel- und Quellverkehr wird die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Luftqualität nicht wesentlich verändern. Abhängig von den angesiedelten Gewerbebetrieben können die weiteren Auswirkungen stärker ausfallen oder ausbleiben. Frischluftschneisen sind nicht betroffen.

Ergebnis: Es gehen mäßig bedeutsame Kaltluftentstehungsflächen verloren und Gewerbeemissionen kommen hinzu. Insgesamt ist noch von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind Flora und Fauna der Ackerflur verarmt. Bestandsbäume, die eine ökologische Bedeutung aufweisen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dauerhafte Habitate sind im intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker nicht zu erwarten. Biotope, Natura-2000, oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten kann es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Plangebiet kommen, welche allerdings aufgrund der bisher vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als verarmt anzusehen ist. Durch die Einrichtung breiter Grünstreifen entlang der Verkehrswege sowie die Eingrünungen im Norden und Osten wird die Biodiversität und die Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand deutlich erhöht. Die bestehenden Verkehrswege durchschneiden mögliche Vernetzungsachsen bereits teilweise, für Vögel relevanten Rastgelegenheiten in Bäumen gehen nicht verloren.

Ergebnis: Artenarme Grünlandflächen gehen verloren und werden versiegelt. Das Gebiet wird mit umfangreichen Grünflächen umgeben. Die Erheblichkeit ist somit noch als gering einzustufen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Lagebedingt sind die Flächen bereits durch die südlich liegenden Gewerbebetriebe vorbelastet. Auf Grund dieser Lage und der offenen, wenig attraktiven Feldflur, wird der Bereich nicht gezielt zur Naherholung genutzt. Es befinden sich keine schutzbedürftigen Siedlungsnutzungen in der direkten Umgebung.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes wird die Nutzung intensiviert. An- und Abfahrtsverkehr führen zu einer Zusatzbelastung im Gebiet. Die Umgebung besteht aus Gewerbeflächen, freier Flur und Wohngebieten, die teils noch im Entstehen begriffen sind. Konflikte mit der Wohnbebauung sollen jedoch durch eine schalltechnische Betrachtung und daraus resultierende Maßnahmen vermieden werden. Die direkten Auswirkungen werden daher nur abgeschwächt auf den Menschen wirken. Durch architektonische Maßnahmen können innerhalb des Gebietes bereits die Auswirkungen von Lärm reduziert werden. Betriebsbezogenes Wohnen ist nicht vorgesehen.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und des Lärms eine geringe bis mittlere Erheblichkeit der Auswirkung.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Gewerbegebiet liegt auf bisher freier Feldflur, welche bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen sowie Rohbauten zu sehen. Sobald die Gewerbeflächen bebaut sind, wird sich der Bereich baulich in die Landschaft einfügen. Die Haupterschließungsstraße wird mit einer Baumreihe angelegt, welche einen nicht unerheblichen Anteil an der Durchgrünung des Plangebietes hat.

Durch die sehr umfangreiche Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Grundstücken sowie die Grünstreifen zwischen den Baugrundstücken werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe bis mittlere Beeinträchtigung.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Im Bereich und im Umfeld des Plangebietes sind keine Denkmäler verzeichnet.

Auswirkung: Darstellungen dieser Bodendenkmäler sind oft sehr großflächig und unscharf - daher kann ein Auftreten von Denkmalfunden nicht ausgeschlossen werden, obgleich dies eher unwahrscheinlich ist.

Da nach der Bauphase keine weiteren Bodeneingriffe zu erwarten sind, ist das Schutzgut danach auch nicht weiter betroffen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Das Gebiet ist geprägt durch die Ackerwirtschaft und die im Westen entstehende Wohnbebauung sowie die südlich und – in gewissem Abstand auch nördlich – liegende Gewerbebebauung. Schädlich Einflüsse auf die Biodiversität werden nicht gesehen. Durch die Untergrundsituation sind ggf. stärkere Eingriffe in den Untergrund erforderlich, um geeigneten Baugrund zu schaffen und die anfallenden Oberflächenwässer naturnah zu versickern.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird weiterhin kaum zu Diversität und ökologischen Nischen beitragen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Die Versiegelung wird durch die Empfehlungen für versickerungsfähige Stellplätze gering gehalten. Die Zufahrten sollten wasserundurchlässig hergestellt werden. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub (Zwischenlagerung, geordneter Rückbau bewegter Massen) hilft, die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Die Baumreihen entlang der Verkehrsflächen und interne Grünflächen bieten Verdunstungsschutz und begünstigen Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes. Der Boden wird so mit vielgestaltigem Wurzelwerk durchwachsen und gelockert und verbessert so die Versickerungseigenschaften. Die Nutzung von Regenwasserzisternen wird empfohlen, um das anfallende Regenwasser als Brauchwasser (Toiletenspülung, Löschwasser, etc.) zu verwenden und damit das Grundwasser und die Trinkwasserversorgung zu schonen.

4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Stadt befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht energieeffiziente Bauweisen und damit reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen. Die Anlage der Verkehrsflächen mit Begleitbäumen unterstützt den Luftaustausch und das Kleinklima im Gebiet durch Beitrag zu den Schattenflächen und zur Sauerstoffproduktion. Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen können dies zusätzlich unterstützen.

4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit geringer Diversität werden im Rahmen der Grünordnung mit Eingrünungsmaßnahmen versehen. Straßenbegleitend werden Baumstandorte auf dem Seitenstreifen festgesetzt. Diese grünen Adern ermöglichen Ruheplätze für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Zur Durchlässigkeit der Grund-

stückseinzäunungen für Kleintiere wird die Bodenfreiheit auf 15 cm festgelegt. Das Rückhaltebecken im Norden unterstützt zusätzlich die Entstehung ökologischer Nischen.

4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Es sind keine Betriebsleiterwohnungen im Baugebiet zulässig. Die Verträglichkeit mit der Mischgebietsnutzung im Plangebiet sowie der westlich angrenzenden Wohngebietes wird mittels einer schalltechnischen Untersuchung und daraus resultierenden Festsetzungen geregelt.

4.1.5 Schutzgut Landschaft

Die Eingrünung mit Gehölzen wird einen positiven Beitrag für das Einfügen in die Landschaft liefern. Die öffentlichen und privaten Grünflächen sorgt für weitere Durchgrünung. Gestalterisch werden Festsetzungen getroffen, die die Gewerbegebäude in die Kulturlandschaft verträglich einbinden. So wird vermieden, dass sich das Gewerbegebiet negativ auf das Landschaftsbild auswirkt.

4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bodendenkmäler oder Baudenkmäler sind nicht betroffen. Daher sind hier auch keine gesonderten Maßnahmen vorgesehen.

4.2 Ausgleich

Die Eingriffsermittlung sowie die Festsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Verlauf des Verfahrens.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Standort eignet sich aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bestehenden Gewerbeflächen sehr gut für die Entwicklung eines weiteren Gewerbegebietes. Der ebenfalls angrenzenden Wohnbebauung wird durch die Ausweisung eines Mischgebietes in einem Teil des Plangebietes sowie durch die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens Rechnung getragen. Der Gemeinde Eggenthal ist daran gelegen, die gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet möglichst an einem Ort zu bündeln. Daher und aufgrund der Darstellung des Plangebietes als potenzielle Gewerbe-Erweiterungsfläche im Flächennutzungsplan hat die Gemeinde den gegenständlichen Standort gewählt.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne, sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

Es wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um Maßnahmen zum Immissionsschutz zu treffen.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde wird das Gebiet beobachten und nach 5 Jahren auf unerwünschte negative Folgen für die Umwelt mit besonderem Augenmerk auf die Wirksamkeit der Versickerungseinrichtung und der Funktion des Retentionsbeckens überprüfen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am östlichen Rand der Ortslage Eggenthal, östlich der Wohnbebauung entlang des Allgäuweges, westlich des Schleifbaches und überwiegend nördlich, zu einem kleinen Teil auch südlich des Mittleren Triebweges sowie dessen Verlängerung nach Osten, soll ein Gewerbegebiet sowie ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Die Einrichtung des Misch- und Gewerbegebiets führt, bedingt durch Bebauung, Versiegelung und Nutzung, zu einem Eingriff in die Natur. Vor allem die Versiegelung hat einen starken Einfluss auf die Schutzgüter. Die Eingriffe der Bautätigkeiten sind zeitlich beschränkt und werden weitgehend durch die Anlage der im Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen ersetzt und teils auch kompensiert. Das Gebiet wird teilweise mit Baumreihen eingegrünt. Der Ausgleichsbedarf wird noch im Verlauf des Verfahrens ermittelt, die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Ergebnis
Boden / Fläche	mittel	mittel	gering	mittel

Wasser	mittel	mittel	mittel	mittel
Klima / Luft	gering	mittel	gering	gering
Tiere / Pflanzen	gering	gering	mittel	gering
Mensch (Erholung)	mittel	gering	gering	gering
Lärm	gering	gering	mittel	gering
Landschaft	mittel	mittel	gering	mittel
Kultur- / Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Sinnvolle Planungsalternativen haben sich nicht ergeben.

Dennoch stellt der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Eingriff minimieren.

Das Monitoring sieht eine Beobachtung des Planungsgebietes bezüglich negativer Umweltauswirkungen nach 5 Jahren vor.

9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern,:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Hydrogeologische Karte 1:250.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:
Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft

Aufgestellt:

Kaufbeuren,
abtplan – architektur & stadtplanung

Gemeinde Eggenthal,

Thomas Haag, Stadtplaner

Karina Fischer, erste Bürgermeisterin