

Gemeinde Lachen

Landkreis Unterallgäu

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet am Bahnhof"

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf

Stand: 16.03.2021

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdlA
+ Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----------|
| 1 | ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK | 4 |
| 2 | BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) | 4 |
| 3 | GELTUNGSBEREICH | 4 |
| 4 | ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB) | 4 |
| 5 | REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB) | 4 |
| 6 | ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN | 5 |
| 6.1 | Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020..... | 5 |
| 6.2 | Regionalplan der Region Donau-Iller (15) | 5 |
| 6.3 | Schutzgebiete und Schutzobjekte | 6 |
| 6.4 | Flächennutzungsplan..... | 6 |
| 6.5 | Bebauungspläne..... | 6 |
| 7 | BESTANDSSITUATION | 6 |
| 7.1 | Lage und Topographie..... | 6 |
| 7.2 | Nutzung und Grünstrukturen | 7 |
| 8 | UMWELTBERICHT | 8 |
| 8.1 | Einleitung..... | 8 |
| 8.1.1 | Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes | 8 |
| 8.1.2 | Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden | 8 |
| 8.1.3 | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung | 8 |
| 8.2 | Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung | 8 |
| 8.2.1 | Schutzgut Boden und Fläche..... | 8 |
| 8.2.2 | Schutzgut Wasser..... | 9 |
| 8.2.3 | Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel..... | 11 |
| 8.2.4 | Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt | 12 |
| 8.2.5 | Schutzgut Mensch (Erholung) | 13 |
| 8.2.6 | Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)..... | 13 |
| 8.2.7 | Schutzgut Orts- und Landschaftsbild..... | 14 |
| 8.2.8 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz | 15 |
| 8.2.9 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern..... | 15 |
| 8.3 | Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung | 16 |
| 8.4 | Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)..... | 16 |
| 8.5 | Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete..... | 16 |
| 8.6 | Eingesetzte Techniken und Stoffe | 16 |
| 8.7 | Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 16 |
| 8.8 | Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung..... | 16 |
| 8.9 | Maßnahmen zum Ausgleich (naturschutzrechtliche Kompensation)..... | 17 |
| 8.10 | Alternative Planungsmöglichkeiten | 18 |
| 8.11 | Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken | 18 |
| 8.12 | Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)..... | 18 |
| 8.13 | Zusammenfassung | 19 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 9 | PLANUNGSKONZEPT | 21 |
| 9.1 | Städtebaulich-ortsplanerisches und grünorderisches Konzept..... | 21 |
| 9.2 | Verkehrliche Erschließung..... | 21 |
| 10 | BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN | 21 |
| 10.1 | Bauliche Ausnutzung, Höhenfestsetzungen und Bauweise..... | 21 |
| 10.2 | Gestalterische Festsetzungen | 21 |
| 10.3 | Oberflächenwasser / Grundwasser..... | 22 |
| 10.4 | Grünflächen und Grünordnung..... | 22 |
| 10.5 | Schallschutz..... | 22 |
| 10.6 | Sonstige Festsetzungen | 22 |
| 11 | TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG; VER- UND ENTSORGUNG | 22 |
| 12 | FLÄCHENSTATISTIK | 23 |
| 13 | BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE | 23 |
| 14 | QUELLENVERZEICHNIS | 24 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|--------|--|----|
| Abb. 1 | Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan..... | 6 |
| Abb. 2 | Digitales Orthophoto : © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab | 7 |
| Abb. 3 | Bestehende Gewerbehalle von der Straße „Am Bahnhof“ | 7 |
| Abb. 4 | Trinkwasserschutzgebiet..... | 10 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|-----------|--|----|
| Tabelle 1 | Flächenbilanz zur Kompensationsermittlung | 18 |
| Tabelle 2 | Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen..... | 23 |

Anlagenverzeichnis

| | |
|-----------|--|
| Anlage 1: | Themenkarte: „Bestand und Realnutzung, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Kompensationsflächenbedarf“, Stand: 16.03.2021 |
| Anlage 2: | Schalltechnische Untersuchung, zum Bebauungsplan „Am Bahnhof“ in der Gemeinde Lachen, Ortsteil Goßmannshofen, Bericht Nr. ACB-0221-9561/02, ACCON GmbH, Greifenberg 17.02.2021 |

1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes dient vorrangig der Erweiterung der Sunbrush mobil GmbH, deren Hauptsitz sich aktuell im Ortsbereich von Lachen befindet und dort keine Erweiterungsmöglichkeiten hat. Auf dem gegenständlichen Planungsgebiet befindet sich bereits eine Gewerbehalle, die die Firma Sunbrush mobil GmbH bereits erworben und für Ihre Zwecke eingerichtet hat. An diesem Standort beabsichtigt das Unternehmen nun, sich zu erweitern. Die Sunbrush mobil GmbH entwickelt und baut mobile Geräte zur Reinigung von Photovoltaikanlagen. Seitens der Gemeinde wird eine Erweiterung des Betriebes, insbesondere aufgrund der zukunftsweisenden nachhaltigen Branche befürwortet und entsprechend die gegenständliche Bauleitplanung durchgeführt.

2 BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Rat der Gemeinde Lachen hat mit Sitzung vom 16.03.2021 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Bahnhof“ beschlossen.

Das Verfahren wird im Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und innerhalb dieser Begründung in Kapitel 8 (Umweltbericht) dokumentiert.

3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Gemeindegebiet bzw. -rand von Lachen, westlich von Goßmannshofen, direkt angrenzend an die Bahnlinie am ehemaligen Bahnhof.

Das Gewerbegrundstück grenzt nordwestlich an die Straße „Am Bahnhof“ und nordöstlich an den Haldenweg. Einfahrten in das Gebiet sind an beiden Straßen möglich.

Der Geltungsbereich weist eine Fläche von rund 13.900 m² auf und beinhaltet folgende Grundstücke (jeweils der Gemarkung Lachen): 724/22, 724/20, 724

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Nordwesten durch die Straße „Am Bahnhof“ Fl.-Nr. 270/2 (Gemarkung Woringen) und Fl.-Nr. 722/1 (Gemarkung Lachen),
- ganz im Norden durch ein Wohngrundstück mit der Fl.-Nr. 724/2 (Gemarkung Lachen),
- im Nordosten durch den Haldenweg, Fl.-Nr. 722/1 (Gemarkung Lachen),
- im Südosten durch eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche, Fl.-Nr. 725 (Gemarkung Lachen),
- im Südwesten durch die Bahnlinie Memmingen - Kempten, Fl.-Nr. 725/2 (Gemarkung Lachen).

4 ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB)

Textliche Festsetzungen, Planzeichnung und Begründung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in folgenden Punkten angepasst und/oder ergänzt:

- ...

5 REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLE- GUNG (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)

Textliche Festsetzungen, Planzeichnung und Begründung wurden aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in folgenden Punkten angepasst und/oder ergänzt:

- ...

6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN – PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Raumstruktur

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern gehört die Gemeinde Lachen zu einem Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen (Bereich Memmingen). „Als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen werden zusammenhängende Gebiete des ländlichen Raums bestimmt, die vom allgemeinen ländlichen Raum umschlossen sind, jedoch selbst eine überdurchschnittliche Verdichtung aufweisen.“

Als Grundsatz (2.2.6) für derartige Räume ist darin u. a. formuliert, dass sie so *entwickelt und geordnet werden sollen, dass ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig gesichert und weiter entwickelt werden können*. Damit entspricht die gegenständliche Planung diesem Grundsatz des LEP Bayern.

Siedlungsstruktur

Zur Siedlungsstruktur sind im LEP u. a. folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) formuliert:

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

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

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

3.3 (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)*

Der vorliegende Bebauungsplan hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung eines Ortsansässigen Gewerbebetriebes zu entwickeln. Die Erschließung ist durch die Straße „Am Bahnhof“ sowie dem „Haldenweg“ gesichert. Es wurde bereits eine bestehende Gewerbehalle erworben und umgenutzt um die nun eine Erweiterung entwickelt werden soll. Damit wurden bereits Innenentwicklungspotential genutzt und die Erweiterung führt zu keiner Zersiedelung der Landschaft und kann an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden werden.

Somit entspricht die gegenständliche Planung auch in diesen Punkten dem LEP Bayern.

6.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (15)

Der Regionalplan der Region Donau-Iller befindet sich derzeit im Prozess der Gesamtfortschreibung. D. h. der Entwurf wurde bereits öffentlich bekannt gemacht. Auch wenn dieser noch nicht rechtskräftig ist, ist eine mit diesem Entwurf konforme Planung anzustreben.

Die Gemeinde Lachen liegt gemäß Regionalplan innerhalb eines ländlichen Raums mit Verdichtungsansätzen und liegt nicht an einer Entwicklungsachse. Für die gegenständliche Planung sind insbesondere folgende Formulierungen relevant:

„(G) *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.*“ (BIII 1 (3))

„(G) *Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen.*“ (BIII 1 (5))

„(Z) *Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*“ (BIII 1 (6))

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich angrenzend an eine bereits bestehende geschlossene Siedlungszone. Auf einem Teil der Fläche befindet sich bereits eine Gewerbehalle. Vollständig innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche sind keine geeigneten Flächen vorhanden, die entsprechend reaktiviert werden könnten.

Damit erfüllt die gegenständliche Planung grundsätzlich die Vorgaben des Regionalplanentwurfes.

6.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete / geschützte Flächen nach dem Naturschutzrecht

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich gemäß BayernAtlas (Online-Abfrage Januar 2021) keine

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG,
- amtlich kartierte Biotope und/oder geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG,
- geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG.

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz

Der Geltungsbereich befindet sich am äußersten Rand des Trinkwasserschutzgebietes Benningen (Gebietskennzahl 2210802700062) innerhalb der weiteren Schutzzone III b. Das Schutzgebiet ist durch Rechtsverordnung des Landkreises Unterallgäu vom 04.12. 2001 festgesetzt (BayernAtlas, Online-Abfrage Februar 2021).

Schutzgebiete nach dem Denkmalschutzgesetz

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt (BayernAtlas, Online-Abfrage Februar 2021).

6.4 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet (PG) ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lachen aus dem Jahr 1999 als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher vollumfänglich aus dem FNP entwickelt.

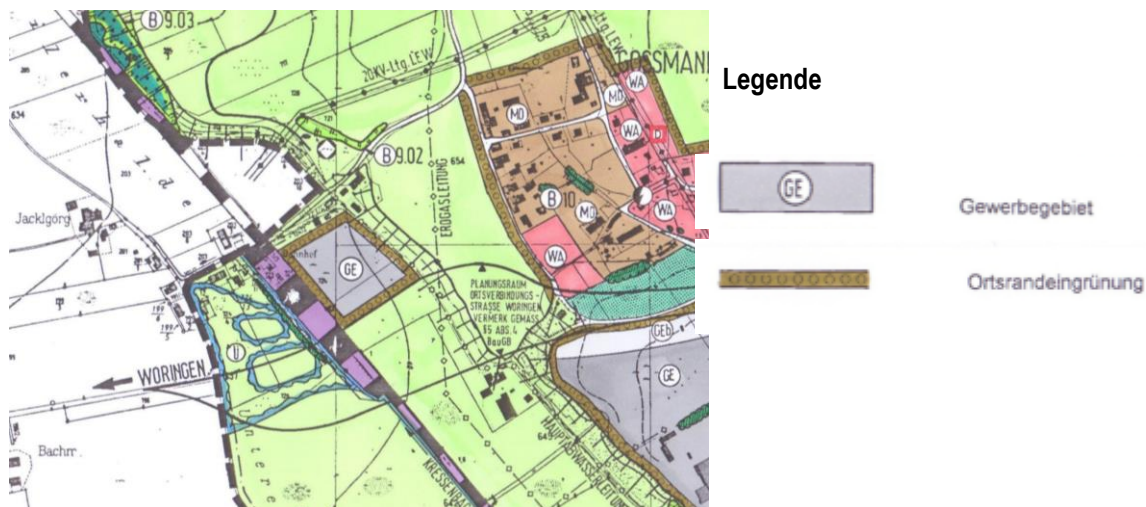


Abb. 1 Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

6.5 Bebauungspläne

Im räumlichen Umfeld des gegenständlichen Geltungsbereiches gibt es bislang sowohl auf der Gemarkung Lachen als auch auf der direkt angrenzenden Gemarkung Woringen keine bestehenden Bebauungspläne.

7 BESTANDSSITUATION

7.1 Lage und Topographie

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Rand der Niederterrasse der Iller, unmittelbar östlich angrenzend an die Bahnlinie Memmingen - Kempten. Westlich der Bahnlinie verläuft der Kressenbach. Das Gelände ist weitgehend eben, liegt auf einer mittleren Höhe von 537,5 m ü. NHN und fällt innerhalb des Geltungsbereiches von Süden nach Norden um ca. 1 m ab. Östlich des Geltungsbereiches verläuft die Hangkante der Hochterrasse mit einem Höhensprung von ca. 8 m.

Entlang der Bahnhofstraße besteht eine kleine Ansiedlung um den ehemaligen Bahnhof Woringen, die sich zum einen auf Woringer und zum anderen auf der Gemarkung von Lachen erstreckt. Rund 200 m östlich und rund 15 m höher gelegen befindet sich der Ortsteil Goßmannshofen.

7.2 Nutzung und Grünstrukturen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich bereits eine Gewerbehalle, die von einer befestigten Fläche (Kiesfläche / wassergebunden) umgeben ist. Der restliche Teil wird derzeit als Grünland genutzt. Weitere Grünstrukturen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Entlang der Bahnlinie, auf dem Grundstück der Bahn befindet sich ein junger Gehölzaufwuchs (Eschen, etc.).



Abb. 2 Digitales Orthophoto : © 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab



Abb. 3 Bestehende Gewerbehalle von der Straße „Am Bahnhof“

8 UMWELTBERICHT

8.1 Einleitung

Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Bahnhof“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung der Firma Sunbrush mobil GmbH, deren Hauptsitz sich aktuell im Ortsbereich von Lachen befindet, geschaffen werden. Hierzu wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Seitens der Gemeinde wird eine Erweiterung des Betriebes, insbesondere aufgrund der zukunftsweisenden nachhaltigen Branche, befürwortet und entsprechend die gegenständliche Bauleitplanung durchgeführt.

8.1.2 Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand des Gemeindegebietes von Lachen, im Ortsteil Goßmannshofen an der Bahnhofstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 724, 724/20 und 724/22 der Gemarkung Lachen mit einer Gesamtfläche von ca. 13.895 m². Der Flächenbedarf für die Baufläche beträgt ca. 12.900 m² und für die Baugebietseingrünung ca. 995 m². Für die gebietsexterne Ausgleichs- / Kompensationsfläche nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch werden 5.604 m² Fläche in Anspruch genommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten im Wesentlichen die Art und das Maß der Nutzung sowie die Festlegung der Baugrenzen, Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, zur Geländemodellierung, zur Niederschlagswasserbehandlung, zur Baugebietseingrünung und zum Ausgleich nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch.

8.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie als Datenquellen wurden die allgemeinen Gesetze (z. B. aktueller Stand des BauGB, BayNatSchG, BNatSchG, EU-FFH- und Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt sowie die amtliche Biotopkartierung, die Artenschutzkartierung (ASK), die Übersichtsbodenkarte, die Bodenschätzung und der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lachen ausgewertet.

Bezüglich der Beschreibung der Ziele der übergeordneten Planungen und deren Berücksichtigung durch die gegenständliche Bauleitplanung wird auf Kap. 6 „Übergeordnete Planungsvorgaben - Planungsrechtliche Voraussetzungen“ dieser Begründung verwiesen.

8.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend ist die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im Februar 2021) dargestellt. Die Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgte unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.

8.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß der Digitalen Geologischen Karte M 1:25.000 im Bereich hochwürmzeitlicher Schmelzwasserschotter (Niederterrasse 2). Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig (von "Mittlerer" Jungendmoräne) und liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 637,5 m ü NHN.

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich um fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) (Legendeinheit 22b) (BayernAtlas, Online-Abfrage Februar 2021).

Gemäß Bodenschätzung handelt es sich um Grünland mit der Klassifizierung L II b 2 53/52.

Kulturart: Grünland; Bodenart: Lehm; Grünlandgrundzahl 53, Grünlandzahl 52 → mittlere Ertragsfähigkeit. Die Ertragsfähigkeit liegt geringfügig über der durchschnittlichen Grünlandzahl von 50 des Landkreises Unterallgäu.

Gemäß dem Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren" (LfU) wurde der im Planungsgebiet vorkommende Boden hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen bewertet. Es wurde überwiegend das Verfahren auf Grundlage der Bodenschätzung angewandt.

| | |
|--|--------------------|
| Bodenfunktionen: | Funktionserfüllung |
| Arten- und Biotopschutzfunktion: | mittel |
| Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen: | sehr hoch |
| Rückhaltevermögen für Schwermetalle: | hoch |
| Natürliche Ertragsfähigkeit: | mittel |
| Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte: | gering |
| Schutzwürdigkeit des Standortes | hoch |

Infolge der bisherigen Nutzungen besteht eine Vorbelastung der Böden durch Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln sowie Bodenverdichtung durch die Bewirtschaftung mit großen Maschinen und Geräten. Ein Teilabschnitt des Geltungsbereiches ist bereits überbaut und befestigt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen.

Eine Baugrunduntersuchung liegt aktuell nicht vor. Es wird dem Bauherren empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitung durch ein Fachbüro eine Baugrunderkundung hinsichtlich der Trag- und Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchführen zu lassen.

Umweltauswirkungen

Baubedingt werden Grünlandflächen in einem Flächenumfang von ca. 9.340 m² neu für die gewerbliche Bebauung in Anspruch genommen. Es handelt sich um weit verbreitete mineralische Bodenarten mittlerer Ertragsfähigkeit und hoher Schutzwürdigkeit. Grundsätzlich müssen Bauarbeiten unter Zuhilfenahme der gültigen Regelwerke und Normen (z.B. DIN 19731) bodenschonend ausgeführt werden. Bei Abtrag / Aushub ist darauf zu achten, dass Bodenmaterial nach Ober- und Unterbodenmaterial getrennt gelagert oder vor Ort direkt wiedereingebaut wird. Weiterhin sind Maßnahmen zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit zu treffen (Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB). Bei nicht versiegelten Flächen müssen Bodenschichten wieder so aufgebaut werden, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Weiterhin ist im Rahmen der späteren Baumaßnahmen grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit Gefahrstoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund / Boden stattfindet.

Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer (bis potenziell hoher) Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es zu einer Neu-Inanspruchnahme, Überformung und Teilversiegelung der Böden in der o. g. Größenordnung. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ist ein hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad zulässig. Als Folge sind eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z. B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) zu erwarten. Um die Beeinträchtigungen so gering als möglich zu halten, wird festgesetzt, dass Versiegelungen durch Verkehrs- und Erschließungsflächen auf das funktional erforderliche Maß zu beschränken sind. Weiterhin sind für PKW-Stellflächen, Lager- und sonstige Flächen mit geringer Belastungsintensität wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. In Bereichen mit hoher Belastungsintensität und damit hoher potenzieller Verschmutzungsgefährdung des Bodens / Untergrundes ist die Niederschlags- bzw. Oberflächenwasserbeseitigung entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften (z. B. Sammeln des Oberflächenwassers, Abscheiden von Gefahrenstoffen) vorzunehmen. Die konkreten Flächennutzungen sind in Kap. 12 „Flächenstatistik“ aufgeführt. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt bzw. infolge der zukünftigen Nutzungen (u. a. Betriebsgebäude, Lager- und Hofraumflächen, Stellplätze, Betriebsabläufe, Stoffflüsse allgemein (wie z. B. Streusalzeinsatz)) ist - den ordnungsgemäßen Umgang mit Gefahrenstoffen vorausgesetzt - von **geringen (bis potenziell hohen) Umweltauswirkungen** auszugehen.

Zusammenfassend ergeben sich im Hinblick auf die vergleichsweise mittlere Flächendimension, die mittlere Ertragsfähigkeit und hohe Schutzwürdigkeit der Böden in Verbindung mit einem zulässigen hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrad **Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden und Fläche**.

8.2.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer: Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein natürliches Oberflächengewässer. Westlich der direkt an das Planungsgebiet angrenzenden und als Barriere wirkenden Bahnlinie verläuft der Kressenbach, ein Fließgewässer 3. Ordnung, in nördlicher Richtung.

Das Planungsgebiet befindet sich weder innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche oder Fläche mit hohem Grundwasserstand. Westlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft entlang des Kressenbachs ein wassersensibler Bereich, siehe untenstehende Abb. 4 (BayernAtlas, Online-Abfrage Februar 2021).

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zur Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Grundwasser: Der Geltungsbereich befindet sich am äußersten Rand des Trinkwasserschutzgebietes Benningen (Gebietskennzahl 2210802700062) innerhalb der weiteren Schutzzone III b. Das Schutzgebiet ist durch Rechtsverordnung des Landkreises Unterallgäu vom 04.12.2001 festgesetzt.

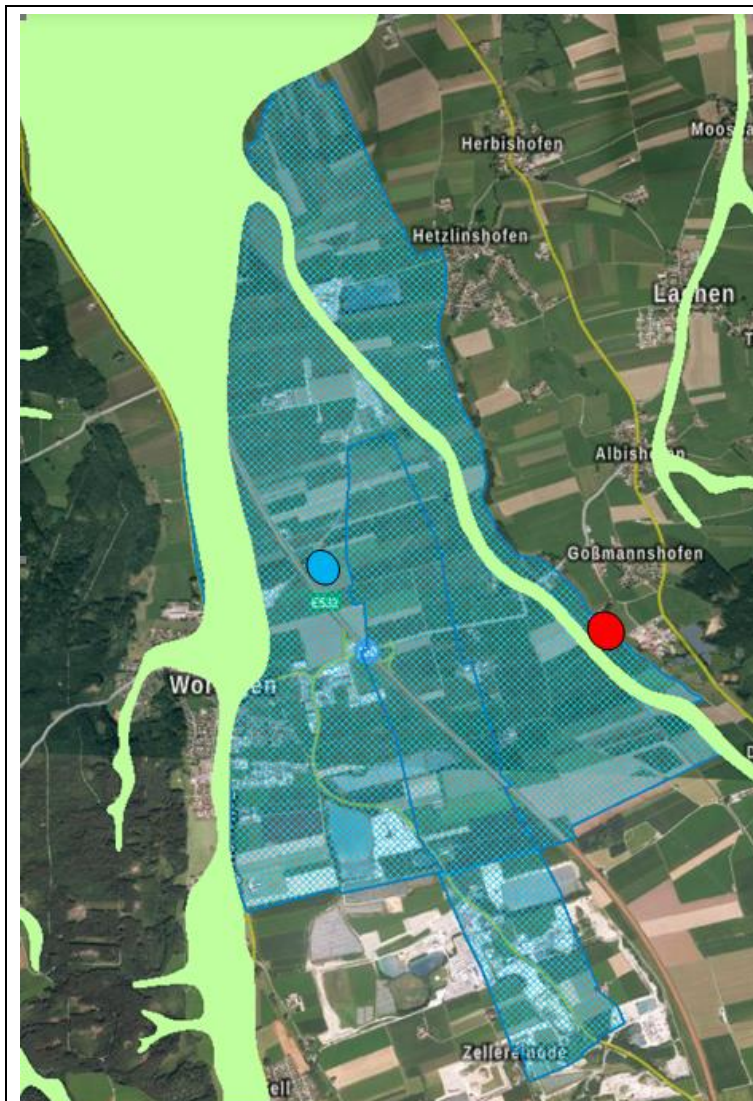


Abb. 4 *Trinkwasserschutzgebiet*
Blau schraffiert: Trinkwasserschutzgebiet Benningen; hellgrün: Wassersensibler Bereich;
Roter Punkt: Lage Geltungsbereich BPlan „Gewerbegebiet am Bahnhof“; Blauer Punkt: Grundwassermessstelle Nr. 9288;
Grundlage: © BayernAtlas ohne Maßstab

Grundwassermessstelle: Nr. 9288
Grundwasserleiter: Niederterrasse
Geländehöhe: 628,19 m ü. NHN
Höchster Wasserstand seit 1997: 623,24 m ü. NN
Mittlerer Wasserstand seit 1997: 617,45 m ü. NN
Niedrigster Wasserstand seit 1997: 613,76 m ü. NN

Bezugnehmend auf den nächstgelegenen Punkt des Landesmessnetz Grundwasserstand (Nr. 9288) liegt innerhalb des Geltungsbereiches ein hoher „mittlerer Grundwasserflurabstand“ von rund 10 m vor.

In der Gesamtbetrachtung ist somit unter Einbeziehung der Lage in der weiteren Schutzzone III b eines Trinkwasserschutzgebietes von einer mittleren Empfindlichkeit des Geltungsbereiches bezüglich Grundwasserverschmutzung auszugehen.

Hangwasser: Das Auftreten von wild abfließendem Hangwasser aus östlicher Richtung (Hangkante zur Hochterrasse) ist zwar nicht sehr wahrscheinlich, kann aber auch nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Versickerungsfähigkeit: Aufgrund der Untergrundverhältnisse (Niederterrassenschotter) ist zu vermuten, dass vom Grundsatz her eine gute Versickerungsfähigkeit vorliegt. Eventuell lokal vorhandene undurchlässige Schichten, wie z. B. Auelehme, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Diese können durch technische Maßnahmen (Durchstoßen und Bodenersatz mit sickerfähigem Material) überwunden werden.

Eine Baugrunduntersuchung liegt aktuell nicht vor. Es wird dem Bauherren empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitung durch ein Fachbüro eine Baugrunderkundung hinsichtlich der Trag- und Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchführen zu lassen.

Vorbelastungen bestehen durch die intensive Grünlandnutzung mit Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie durch die bestehende Flächenversiegelung und -befestigung im nordwestlichen Teilabschnitt.

Umweltauswirkungen

Baubedingt besteht v. a. in den Bereichen mit Bodenaufschlüssen bzw. Bereichen mit tiefergehenden, flächenhaften Abtragungen von Bodenmaterial, wie z. B. in Verbindung mit Baugruben (Unterkellerungen, Bauwerksfundamente) sowie bei Verkehrs- und Erschließungsflächen durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters. Aufgrund des anzunehmenden hohen Grundwasserflurstandes ist nicht damit zu rechnen, dass bei Bauarbeiten der Grundwasserspiegel angeschnitten wird. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist dennoch grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet. Es sind **Umweltauswirkungen geringer (bis potenziell hoher) Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt wird durch das geplante Vorhaben der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens nachhaltig reduziert. In der Folge besteht vor allem auch aufgrund des zulässigen hohen Versiegelungsgrad die Gefahr, dass die flächenhafte Grundwasserneubildungsrate insgesamt verringert wird. Um diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählen insbesondere die Reduzierung der Versiegelung auf das funktional erforderliche Maß, die Verwendung sickerfähiger Beläge für PKW-Stellflächen, Lager- und sonstige Flächen mit geringer Belastungsintensität sowie die vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers mittels geeigneter Anlagen entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften und technischen Richtlinien. In Bereichen mit hoher Belastungsintensität und damit hoher potenzieller Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers ist die Niederschlags- bzw. Oberflächenwasserbeseitigung entsprechend der geltenden Rechtsvorschriften (z. B. Sammeln des Oberflächenwassers, Abscheiden von Gefahrenstoffen) vorzunehmen.

Ein Eindringen von Kellergeschossen in das Grundwasser ist aufgrund des hohen Grundflurflurwasserstandes nicht wahrscheinlich. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt bzw. infolge der zukünftigen Nutzungen (u. a. Betriebsgebäude, Lager- und Hofraumflächen, Stellplätze, Betriebsabläufe, Stoffflüsse allgemein (wie z. B. Streusalzeinsatz)) sind - u. a. den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen vorausgesetzt - **Umweltauswirkungen geringer (bis potenziell hoher) Erheblichkeit** gegenüber dem Schutzgut Grundwasser zu erwarten

Zusammenfassend ist unter Berücksichtigung der mittleren Empfindlichkeit des Geltungsbereiches gegenüber Grundwasserverschmutzung, des zulässigen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrades sowie der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers) von **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Grundwasser** auszugehen.

8.2.3 Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel

Bestand und Bewertung

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei den Grünlandflächen um Kaltluft-Entstehungsflächen. Aufgrund der Lage und Größe des Planungsgebietes ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche lokalklimatisch nicht von besonderer Bedeutung für den Siedlungsbestand. Die bestehende Halle mit umgebenden teilversiegelten Kiesflächen hat keine lokalklimatische Bedeutung.

Lufthygienisch-kleinklimatische Vorbelastungen bestehen in geringem Maß durch die westlich angrenzende Bahnlinie Memmingen - Kempten und die landwirtschaftliche Flächennutzung (Ausbringung organischer Düngemittel).

Umweltauswirkungen

Baubedingt sind geringfügige temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.) im Bereich des angrenzenden Siedlungsbestandes sowie auf den Erschließungsstraßen zu erwarten. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt büßt das Planungsgebiet seinen Status als Kaltluft-Entstehungsgebiet weitgehend ein und es kommt zu einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Baugebietseingrünung wirken sich mittelfristig durch Frischluftproduktion und Staubfilterung positiv auf das Lokalklima und die Lufthygiene aus. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt werden die Anzahl an Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen (insbesondere Bahnhofstraße) sowie die Emissionen bezüglich Gebäudeheizung (Erhöhung des CO₂-Ausstoßes) geringfügig steigen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene** zu erwarten.

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels:

Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Niederschläge, Trockenheit zu rechnen.

Das Planungsgebiet befindet sich weder innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche bzw. in einem wassersensiblen Bereich noch in einer Waldrand- oder exponierten Hang- oder Kuppenlage. Somit besteht keine erhöhte bzw. besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.

8.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete), amtlich kartierte Biotope, Flächen bzw. Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 und Art. 16 BayNatSchG liegen nicht innerhalb des Planungsgebietes und/oder stehen in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang (BayernAtlas, Online-Abfrage Februar 2021). Nach Art. 16 BayNatSchG geschützte Gehölzbestände befinden sich westlich der Bahnlinie.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu sind für das gegenständliche Planungsgebiet keine gesonderten Aussagen getroffen bzw. Ziele und/oder Maßnahmen formuliert.

Für die westlich angrenzende Bahnlinie ist als Entwicklungsziel „Optimierung geeigneter Abschnitte von Bahndämmen und begleitenden Vegetationsstreifen als Vernetzungsstrukturen für wärme- und trockenheitsliebenden Organismen“, für den westlich verlaufenden Kressenbach „regionale Verbundachse Feuchtgebiete / Erhalt und Optimierung vorhandener Biotopflächen entlang der Feucht-/Gewässerachsen, Neuschaffung von Trittsteinbiotopen in Bereichen geringer Biotopdichte“ sowie „regionale Verbundachse Gewässer / Wiederherstellung naturnaher Gewässer- und Auenlebensräume zur Unterstützung der regional wirksamen Verbundfunktionen, Erhalt weitgehend naturnaher bzw. wenig belasteter Bachabschnitte, Entwicklung naturnaher Gewässerrandstreifen und Auebereiche“ vorgesehen.

Die potenziell natürliche Vegetation stellt der Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald dar.

Artenschutz:

Ein Vorkommen streng geschützter Tierarten (und v. a. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie seltene Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie Anhang I) wurde im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten nicht festgestellt.

Innerhalb des räumlich-funktionalen Umgriffes liegen keine ASK-Fundpunkte und/oder Fundflächen, welche Hinweise auf das Vorkommen geschützter bzw. schützenswerter, seltener Arten geben.

Die Grünlandfläche stellt für Offenlandarten ein Teilnahrungshabitat im größeren räumlichen Zusammenhang dar, z. B. für Greifvögel wie den Mäusebussard.

Eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch bodenbrütende Vogelarten, wie z. B. die Feldlerche oder den Kiebitz, kann aufgrund der intensiven Nutzung sowie der unmittelbaren Nähe zum Siedlungs- und Verkehrswegebstand (Bahnlinie) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es zu einem Verlust einer intensiv genutzten Grünlandfläche in einer Größenordnung von insgesamt ca. 9.200 m². Somit sind wertgebende Vegetationsbestände bzw. Bestandteile des Schutzgutes Pflanzen nicht betroffen.

Baulärm, Erschütterungen, Staubbildung und Lichtimmissionen, sog. baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, können zu Störungen der näheren Umgebung führen. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen haben aufgrund der intensiven Bewirtschaftung allerdings nur eine geringe ökologische Bedeutung. Weiterhin sind diese Störungen lediglich temporär und somit nicht erheblich. Die Gehölzbestände westlich der Bahnlinie sind durch die Bahnlinie selbst bereits erheblich vorbelastet. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt erfolgt durch die gewerbliche Bebauung eine weitere Reduzierung landwirtschaftlich genutzter Offenlandlebensräume im räumlichen Anschluss an Siedlungsbestand. In der Umgebung sind allerdings Offenlandflächen mit weitaus größerer Flächenausdehnung vorhanden. Es ist daher davon auszugehen, dass das Vorhaben für den Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht relevant ist.

Es entstehen keine Zerschneidungseffekte und/oder Barrierewirkungen, so dass keine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten ist. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems kann ausgeschlossen werden. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt werden Störungen wie Lärm und Beleuchtung geringfügig weiter in Richtung der freien Landschaft verlagert. Da es sich hierbei jedoch um durch die Bahnlinie bereits vorbelastete Flächen mit geringer ökologischer Bedeutung handelt, sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere zur Eingrünung des Gewerbegebietes, werden neue Lebensräume vor allem für siedlungstypische Tierarten im Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Zusammenfassend sind im Hinblick auf die Bestandssituation und aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt** zu erwarten.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten Arten (Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) werden bei Realisierung der Bebauung voraussichtlich nicht erfüllt.

8.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet weist aufgrund der intensiven Grünlandnutzung für die Öffentlichkeit keine Funktion für die direkte Erholungsnutzung und nur eine geringe Funktion für die indirekte Erholungsnutzung (Naturgenuss, Blick in die freie Landschaft) auf. Für die nördlich angrenzende Wohnbebauung besteht eine mittlere Funktion für die indirekte Erholungsnutzung (Aussicht, Blick in die freie Landschaft). Fuß- und Radwegeverbindungen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Östlich angrenzend verläuft der Haldenweg von der Bahnhofstraße in Richtung Süden.

Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es zu einer zeitlich begrenzten optischen und akustischen Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz etc. Insbesondere die Aufenthalts- und Erholungsqualität in den benachbarten Hausgärten wird temporär eingeschränkt sein. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es zu einer weiteren Einschränkung und baulichen Überprägung der freien Landschaft bzw. der Ortsrandsituation, wobei es sich in diesem Bereich nicht um eine exponierte Lage handelt. Fuß- und Radwegeverbindungen sind nicht betroffen.

Durch die Festsetzungen zur Eingrünung des Gewerbegebietes kann einer optischen Beeinträchtigung der Erholungslandschaft entgegnet werden. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt sind **geringe bis mittlere Umweltauswirkungen** durch Geräuschemissionen zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch (Erholung)**.

8.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich direkt westlich angrenzend an die Bahnlinie Memmingen - Kempten. Nördlich und westlich befinden sich Wohngebäude.

Aufgrund dieser Bestandssituation und der zulässigen Nutzungen (u. a. Betriebsleiter-Wohnungen) innerhalb des Geltungsbereiches wurde, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, eine schalltechnische Untersuchung¹ erstellt.

Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es zu einer zeitlich begrenzten Beeinträchtigung des angrenzenden und nahegelegenen Siedlungsbestandes durch Lärm, Erschütterungen, Staub, Abgase infolge von Maschineneinsatz und Baustellenverkehr etc. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt sind durch die geplante Bebauung **keine Umweltauswirkungen** (Geräuschemissionen) zu erwarten.

Betriebsbedingt wird es durch die Realisierung des Vorhabens zu einer geringfügigen Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs in diesem Bereich sowie zu Geräuschemissionen durch die Produktion und sonstige Betriebsabläufe kommen. Um erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die benachbarten schutzwürdigen Wohnnutzungen auszuschließen, werden gemäß schalltechnischer Untersuchung Emissionskontingente innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt. Mit diesen Emissionskontingenten L_{EK} kann sichergestellt werden, dass an allen umliegenden Immissionsorten die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eingehalten bzw. sogar unterschritten werden können. Schallschutzmaßnahmen sind somit nicht umzusetzen.

Im Zuge der Baugenehmigung für einen Betrieb, der sich innerhalb des Geltungsbereiches ansiedeln möchte, ist entsprechend der DIN 45691 [11] Abschnitt 5 nachzuweisen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden.

Durch eine günstige Anordnung von Gebäuden (Abschirmung) und Schallquellen (an den der Wohnbebauung abgewandten Fassaden) ist u. U. auch eine Ansiedlung lauterer Betriebe möglich. Dies ist jedoch im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Betriebsleiter-Wohnungen können zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass der Immissionsrichtwert nach TA Lärm von 65 dB(A) am Tage und 50 dB (A) nachts in Summe mit den weiteren Betrieben am Vorhaben eingehalten wird.

Des Weiteren ist selbst bei sehr lauten, kurzzeitigen Schallereignissen mit keiner Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen in der Nachbarschaft zu rechnen, sofern eine nächtliche Nutzung der nächstgelegenen Stellplätze zum Gebäude „Am Bahnhof 20“ sowie zur Betriebsleiter-Wohnung unterbunden wird.

Bezüglich detaillierterer Ausführungen wird auf die schalltechnische Untersuchung (Anlage 2) dieser Begründung verwiesen.

Es sind betriebsbedingte **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)**.

Landwirtschaft

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen - auch zu unüblichen Zeiten, wie sonn- und feiertags, früh morgens oder spät abends - ausgehen. Diese sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Typische landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z. B.

- Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen oder Maschinengeräusche,
- Landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, Viehtrieb und Tierlaute, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.

8.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Goßmannshofen an der Bahnhofstraße im Bereich der weitgehend ebenen Niederterrasse der Iller. Direkt östlich des Planungsgebietes, entlang des Haldenweges verläuft die markante, als Grünland genutzte Hangkante der Hochterrasse mit einem Höhengsprung von ca. 8 m.

Im nordwestlichen Abschnitt des Geltungsbereiches ist bereits eine gewerblich genutzte Halle mit umgebenden Kiesflächen vorhanden, die un bebauten Flächen werden intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

¹ ACCON GmbH, Greifenberg: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Bahnhof“ in der Gemeinde Lachen, Ortsteil Goßmannshofen, Bericht Nr. ACB-0221-9561/02, Stand: 17.02.2021

Im nordöstlichen Anschluss befinden sich Wohngebäude, direkt westlich angrenzend verläuft die Bahnlinie Memmingen - Kempten mit begleitenden Gehölzstrukturen auf der Westseite. Nach Süden schließen intensiv genutzte Grünlandflächen, nach Osten der leicht erhöht verlaufende Haldenweg und darüber hinaus Grünlandflächen an.

Von Seiten der landwirtschaftlichen Flächen im Süden sowie des Halden- und Kapellenweges im Osten besteht eine gute lokale Einsehbarkeit, jedoch keine weiträumige Fernwirkung.

Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes stellt der zerstreute Siedlungsbestand des Ortes Goßmannshofen dar. Weiter westlich verläuft eine überregionale 110-kV-Leitung.

Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es zu temporären Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes durch Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt erfolgt eine zusätzliche bauliche Überprägung der Landschaft mit für Gewerbegebiete typischen, vergleichsweise großflächigen und hohen Gebäudekörpern. Für die Öffentlichkeit einsehbar ist das Planungsgebiet hauptsächlich aus Richtung Osten von Seiten des Halden- und Kapellenweges, es besteht jedoch keine ausgeprägte Fernwirkung.

Die geplanten und verbindlich festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Baugebietseingrünung sowie die Begrenzungen zum Maß der Bebauung, Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Geländemodellierung tragen zur Verringerung einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bei. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt sind durch Betriebsabläufe **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend sind aufgrund von Art und Maß der zulässigen Bebauung und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** zu erwarten.

8.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Bestand und Bewertung

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß den im BayernAtlas zur Verfügung gestellten Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Denkmalatlas) innerhalb des Planungsgebietes und im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden.

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen.

Als Sachgut befindet sich innerhalb des Planungsgebietes eine Gewerbehalle.

Umweltauswirkungen

Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand **keine Betroffenheit des Schutzgutes Kulturgüter**.

Sachgüter sind **nicht betroffen**. Die bestehende Halle wird erweitert und umgenutzt.

8.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In Natur und Landschaft bestehen vielseitige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen biotischen und abiotischen Faktoren bzw. zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden bewirkt nicht nur eine Reduzierung von landwirtschaftlichen Flächen i.V.m. dem Verlust der natürlichen Ertragsfähigkeit, sondern es erfolgt auch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wie Speicher-, Puffer- und Filtervermögen. Als Folge von Bodenabtrag ergibt sich eine erhöhte Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch möglichen Eintrag von Schadstoffen.

Durch die geplante Bebauung sowie die Betriebsabläufe sind grundsätzlich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild, Mensch (Erholung und Wohnen - Immissionsschutz) zu erwarten. Die zugeordnete Vermeidungsmaßnahme „Baugebietseingrünung“ allerdings bewirkt die Schaffung neuer Gehölzlebensräume (Schutzgut Tiere und Pflanzen), welche sich als Frischluft-Produktionsflächen und Staubfilter auch positiv auf das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene sowie das Orts- und Landschaftsbild und die Erholungslandschaft auswirken.

Durch die Bebauung entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die unter den Kap. 8.2.1 bis 8.2.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehenden.

8.3 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Baubedingt sind i.V.m. dem Vorhaben insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit der Bauweise sind dies u. a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass insbesondere Wertstoffe aus Gewerbe (z. B. Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe) und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle (bzw. gewerbliche Siedlungsabfälle) erzeugt werden. Die Erzeugung von gewerblichen Produktionsabfällen kann nicht ausgeschlossen werden.

Die durch den Gewerbebetrieb anfallenden Abfälle sind einer Wiederverwertung oder Entsorgung durch den Landkreis Unterallgäu - Kommunale Abfallwirtschaft zuzuführen. Es ist davon auszugehen, dass die durch das gegenständliche Vorhaben erzeugten Abfallmengen im Bereich der Durchschnittsmengen liegen werden. Für die Siedlungs- und vergleichbaren Gewerbeabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt. Diese ist unter <https://www.lfu.bayern.de/abfall/abfallbilanz/index.htm> abrufbar.

8.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Unfälle und Katastrophen

Es liegen keine Informationen vor, dass sich Störfallbetriebe im Umfeld des Bebauungsplanes befinden. Weiterhin kann ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) durch die geplante Nutzung (Entwicklung und Herstellung mobiler Geräte zur Reinigung von Photovoltaikanlagen) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 8.2.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in Kap. 8.2.1 - 8.2.7 beschrieben.

8.5 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen im räumlich-funktionalen Umgriff keine Planungen und/oder Vorhaben, durch welche erhebliche kumulative Wirkungen zu erwarten wären.

8.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, liegen keine Erkenntnisse zu verwendeten Techniken und Stoffen vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gebäude und Außenanlagen jeweils in Abhängigkeit von der gewählten Art der Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

8.7 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche des Planungsgebietes würde bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt. Die in den Kap. 8.2.1 bis 8.2.8 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Bebauung würden unterbleiben.

Demgegenüber würde die Möglichkeit zur Betriebsverlagerung und -erweiterung eines zukunftssträchtigen Betriebes, welcher derzeit an einem beengten Standort im Hauptort Lachen besteht, nicht genutzt. Das Ziel der Gemeinde, durch Ausweisung von gewerblichem Bauland ortsansässige Betriebe und die Ansiedlung neuer Betriebe zu fördern und damit den Wirtschaftsstandort Lachen zu stärken, würde in diesem Bereich nicht konkretisiert und umgesetzt.

8.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes und von Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nachfolgende grünordnerische und gesamtplanerische Maßnahmen festgesetzt:

Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima

- Beschränkung der Verkehrs- und Erschließungsflächen auf das funktional erforderliche Maß;
- Befestigung von Lagerflächen mit geringer Belastungsintensität und Stellplätzen für Pkw mit sickerfähigen Belägen;
- Möglichst vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über die belebte Oberbodenzone;
- Möglichst weitgehende Erhaltung der natürlichen Oberflächengestalt des Geländes;

Schutzgüter Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Erholung

- Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung;
- Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen;
- Baugebietseingrünung durch die Pflanzung einer artenreichen Hecke und durch die Pflanzung von Laubbäumen;
- Verwendung einheimischer, standortgerechter Pflanzenarten mit Festlegung der Mindestanforderungen;
- Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen;
- Festsetzung zur Minimierung der Beleuchtung; Verbot von Lichtwerbung;
- Hinweise zur Verwendung von fledermaus- und insektenfreundlicher Beleuchtung;

Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)

- Festsetzung maximal zulässiger Emissionskontingente;

8.9 Maßnahmen zum Ausgleich (Kompensation nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch)

Aufgrund der bestehenden gesetzlichen Vorgaben (§18 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 und 3 BauGB) ist für das Vorhaben bzw. die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe ein naturschutzrechtlicher Ausgleich bzw. Ausgleich nach dem BauGB zu erbringen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass es bei der Realisierung des Vorhabens zu einer Neuinanspruchnahme einer ca. 9.160 m² großen Grünlandfläche kommt.

Gemäß dem Leitfadens des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2003 "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage, werden folgende Bewertungen der Bestandssituation und die Einstufung der Schutzgüter nach der Liste 1a, 1b (und 1c) vorgenommen:

Grünland

| | | |
|-----------------------------------|--|---|
| <u>Boden:</u> | Kategorie II (unterer Wert) - Kriterien siehe Liste 1b: | Gebiet mit mittlerer Bedeutung anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (hier: Grünland) |
| <u>Wasser:</u> | Kategorie II (unterer Wert) - Kriterien siehe Liste 1b: | Gebiet mit mittlerer Bedeutung Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand |
| <u>Klima / Luft:</u> | Kategorie I (oberer Wert) - Kriterien siehe Liste 1a: | Gebiet mit geringer Bedeutung Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen |
| <u>Landschaftsbild:</u> | Kategorie I (unterer Wert) - Kriterien siehe Liste 1a: | Gebiet mit geringer Bedeutung ausgeräumte Agrarlandschaft |
| <u>Arten und Lebensräume:</u> | Kategorie I (oberer Wert) - Kriterien siehe Liste 1a: | Gebiet mit geringer Bedeutung Intensiv genutztes Grünland |

Insgesamt handelt es sich um eine **Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** im oberen Wertebereich.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt im Gewerbegebiet 0,8, hiermit liegt ein hoher Versiegelungsgrad vor. Somit ergibt sich die Kategorie II / Typ A.

Die Spanne der Kompensationsfaktoren beträgt zwischen 0,3 (unterer Wertebereich) bis 0,6 (oberer Wertebereich).

Unter Berücksichtigung des hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrades wird die Festsetzung des Kompensationsfaktors im überplanten Gewerbegebiet (Nettobauland) mit einem Wert von **0,6** für die **Grünlandfläche** aus fachlicher Sicht als angemessen betrachtet. Der Abschnitt mit bestehender Halle und umliegenden befestigten Flächen sowie die geplante Eingrünung (Private Grünfläche) werden als nicht ausgleichsrelevant eingestuft.

Somit ergibt sich für das gegenständliche Verfahren ein **naturschutzrechtlicher Kompensationsflächenbedarf von insgesamt 5.496 m²**. Die Flächen sind in der Themenkarte „Bestand und Realnutzung, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Kompensationsflächenbedarf“ (Anlage 1 der Begründung) dargestellt.

Flächenbilanz zur Kompensationsermittlung

| Flächenaufschlüsselung | | | Kompensationsbedarf |
|--|--|----------------------------|----------------------------|
| Gewerbegebiet | Kompensationsrelevante Eingriffsfläche Grünland | 9.160 m ² x 0,6 | 5.496 m ² |
| Private Grünfläche | Nicht ausgleichsrelevant | | - |
| Bestehende Halle mit umgebenden befestigten Flächen | Nicht ausgleichsrelevant | | |
| Summe Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarf | | | 5.496 m² |

Dieser Kompensationsflächenbedarf wird vollständig gebietsextern auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.-Nr. 731 der Gemarkung Lachen erbracht.

Die Maßnahmenkonzeption zur Ausgleichs- / Kompensationsfläche ist in der Themenkarte „Konzept zur naturschutzrechtlichen Kompensation, Fl.-Nr. 731, Gmkg. Lachen“ (Anlage 1 der Festsetzungen) aufgeführt.

8.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der gegenständlichen Bebauungsplanung wurden von der Firma Sunbrush mobil GmbH einige Varianten der Standortfindung für eine Betriebsverlagerung und -erweiterung innerhalb der Gemeinde Lachen geprüft.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung zum Bebauungsplan wurde eine alternative Erschließung über den Haldenweg untersucht, jedoch wieder verworfen, da sich die Anbindung über die Bahnhofstraße insgesamt günstiger erwies, u. a. auch aufgrund der Topografie.

Bei der gegenständlichen Planung wurde Wert auf eine flexible Flächenaufteilung und Nutzbarkeit gelegt.

8.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2017 angepasst. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. zur Festlegung des erforderlichen Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarfs wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage, München 2003 herangezogen.

Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellten neben eigenen Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen auch der Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Lachen dar. Darüber hinaus wurden Daten aus den Online-Diensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, wie z. B. UmweltAtlas Bayern oder FisNatur, sowie der BayernAtlas-plus des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verwendet, und es wurden die Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele. Weiterhin wird auf die Inhalte des Kap. 14 verwiesen.

Die in dem vorliegenden Umweltbericht gezogenen Schlüsse wurden - unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Informationen und Grundlagen über das Planungsgebiet - aus dem allgemein bekannten Wissen über die Schutzgüter und deren Reaktionen bei Eingriffen abgeleitet und auf das Planungsgebiet übertragen.

8.12 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Aufgabe der Überwachung, ob und inwieweit erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4c BauGB), kommt der Gemeinde Lachen zu. Die Gemeinde wird dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB durch die (Fach-)Behörden unterstützt. Diese haben die Gemeinde nach Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans vorliegen.

Das Monitoring dient damit der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen durch die Planung und der daraus bedarfsweise resultierenden Festlegung von geeigneten Gegenmaßnahmen.

In Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können. Im Rahmen des Monitorings festgestellte nachteilige Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, welche durch die Bebauung verursacht werden, sind durch den bzw. die Verursacher abzustellen.

Nach einem Zeitraum von 2 Jahren - bezogen auf die Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung - sollte zudem festgestellt werden, ob die Baugebietseingrünung auf Privatgrund entsprechend umgesetzt wurde. Im negativen Fall sind diese Maßnahmen mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern. Zudem sollten in geeigneten zeitlichen Abständen die Entwicklungsziele der Ausgleichs- und Kompensationsfläche kontrolliert werden.

Die Überwachungsmaßnahmen sind jeweils von der Gemeinde in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, zu dokumentieren und die Dokumentation der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Notwendigkeit, die Art und der Umfang ggf. erforderlicher Korrekturmaßnahmen sind ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde fachlich abzustimmen.

8.13 Zusammenfassung

Durch den gegenständlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Bahnhof“ soll im Ortsteil Goßmannshofen die planungsrechtliche Grundlage für die Betriebsverlagerung und -erweiterung der Firma Sunbrush mobil GmbH geschaffen werden. Hierzu wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Seitens der Gemeinde wird eine Erweiterung des Betriebes, insbesondere aufgrund der zukunftsweisenden nachhaltigen Branche, befürwortet und entsprechend die gegenständliche Bauleitplanung durchgeführt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 13.895 m².

Im wirksamen Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Lachen ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird daher vollumfänglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Innerhalb des Planungsgebietes ist bereits eine gewerblich genutzte Halle mit umgebenden befestigten Flächen vorhanden. Der unbebaute Flächenabschnitt wird als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Planung bzw. infolge der Realisierung der Bebauung sind gegenüber dem Schutzgut Boden und Fläche Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit durch die Versiegelung von Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit und hoher Schutzwürdigkeit sowie deren Verlust der Bodenfunktionen in einer mittleren Flächendimension zu erwarten. Das Schutzgut Wasser ist - trotz der Lage des Geltungsbereiches am Rande innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes (Schutzzone III b) - insbesondere aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes und der Möglichkeit zur Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers mit mittlerer Erheblichkeit betroffen. Für die Schutzgüter Mensch (Erholung und Immissionschutz-Wohnen) sowie Orts- und Landschaftsbild sind geringe bis mittlere Erheblichkeiten zu erwarten. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten kann sichergestellt werden, dass an den umliegenden Immissionsorten die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eingehalten bzw. unterschritten werden können. Bei den Schutzgütern Lokalklima und Lufthygiene, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind hingegen geringe Erheblichkeiten zu erwarten. Zu nennen sind hierbei die Überbauung von Offenlandlebensräumen bzw. (Teil-)Nahrungshabitaten und die weitere technische Überprägung der Landschaft. Durch eine qualitätsvolle Eingrünung des Gewerbegebietes können die Beeinträchtigungen der (Erholungs-) Landschaft minimiert werden. Das Schutzgut Kulturgüter ist voraussichtlich nicht betroffen. Als Sachgut besteht innerhalb des Geltungsbereiches eine gewerblich genutzte Halle, die umgebaut und weitergenutzt wird.

Nach Abwägung aller Gesichtspunkte und Belange ist die für das Vorhaben erforderliche Inanspruchnahme der intensiv genutzten, aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt keine besonderen bzw. besonders wertvollen Lebensräume und Arten aufweisenden landwirtschaftlichen Grünfläche hinnehmbar.

Die Flächeninanspruchnahme kann durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wie u. a. Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung, zur Oberflächen- und Niederschlagswasserversickerung und zur Baugebietseingrünung sowie durch einen zu erbringenden Flächenausgleich nach Baugesetzbuch und Naturschutzrecht von voraussichtlich insgesamt 5.604 m² Fläche kompensiert werden.

Dieser Flächenausgleich wird vollständig außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches festgesetzt und auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.-Nr. 731 der Gemarkung Lachen erbracht. Das entsprechende naturschutzfachliche Ziel- und Maßnahmenkonzept ist in der Anlage 1 der Festsetzungen dargestellt.

Im Rahmen des Monitorings ist neben einer Kontrolle der Maßnahmen zur Baugebietseingrünung auf Privatgrund nach 2 Jahren, spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können und entsprechende nachteilige Umweltauswirkungen durch den Verursacher abzustellen sind. Zudem sollte in geeigneten zeitlichen Abständen das Entwicklungsziel der Ausgleichs- und Kompensationsfläche kontrolliert werden.

In der nachfolgenden Tabelle ist die vorläufige Beurteilung der Umweltauswirkungen noch einmal übersichtlich zusammengefasst:

| Schutzgut | Baubedingte Auswirkungen | Anlagebedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Erheblichkeit insgesamt |
|---|--|------------------------------------|---|---|
| Boden und Fläche | mittlere bis potenziell hohe Erheblichkeit | mittlere bis hohe Erheblichkeit | geringe bis potenziell hohe Erheblichkeit | mittel bis hoch |
| Wasser | geringe bis potenziell hohe Erheblichkeit | mittlere Erheblichkeit | geringe bis potenziell hohe Erheblichkeit | mittel |
| Lokalklima / Lufthygiene | geringe Erheblichkeit | geringe Erheblichkeit | geringe Erheblichkeit | gering |
| Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt | geringe Erheblichkeit | geringe Erheblichkeit | geringe Erheblichkeit | gering |
| Mensch (Erholung) | mittlere Erheblichkeit | geringe bis mittlere Erheblichkeit | geringe bis mittlere Erheblichkeit | gering bis mittel |
| Mensch (Immissionsschutz) | mittlere Erheblichkeit | ohne Erheblichkeit | geringe bis mittlere Erheblichkeit | gering bis mittel |
| Orts- und Landschaftsbild | mittlere Erheblichkeit | geringe bis mittlere Erheblichkeit | geringe Erheblichkeit | gering bis mittel |
| Kulturgüter | voraussichtlich ohne Erheblichkeit | voraussichtlich ohne Erheblichkeit | ohne Erheblichkeit | voraussichtlich ohne Erheblichkeit |
| Sachgüter | geringe Erheblichkeit | ohne Erheblichkeit | ohne Erheblichkeit | gering |

9 PLANUNGSKONZEPT

9.1 Städtebaulich-ortsplanerisches und grünordnerisches Konzept

Die Gewerbefläche selbst ist aufgrund ihrer geringen Größe planerisch nicht untergliedert. Am südöstlichen Rand ist eine Eingrünung durch eine Heckenpflanzung vorgesehen. Entlang der Straßen (Am Bahnhof und Haldenweg) sind Einzelbäume zur Eingrünung geplant. Gegenüber dem Wohngebäude im Norden soll eine etwas geringwüchsiger und schmalere Heckenpflanzung als am Gebietsrand zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen entwickelt werden.

9.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt überwiegend über die Straße „Am Bahnhof“ (Logistik, Produktion). Eine sekundäre Zufahrt ist aber auch über den Haldenweg vorgesehen (Parken Mitarbeiter).

Bereits rund einen Kilometer westlich befindet sich die nächste Autobahn-Anschlussstelle (A7).

10 BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

10.1 Bauliche Nutzung, Höhenfestsetzungen und Bauweise

Innerhalb des gegenständlichen Gewerbegebietes wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Ziel der Gemeinde ist, dem örtlichen Gewerbebetrieb Sunbrush mobil GmbH eine Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen. Aufgrund der Nähe zu vorhandenen Wohnnutzungen sind Einschränkungen zum Immissionsschutz unabwendbar. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO als bauliche Nutzungen ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungstätten“ sind daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Diese weisen grundsätzlich ein höheres Konfliktpotential im Bereich Lärmschutz insbesondere nachts auf.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Der Wert von 0,8 orientiert sich hierbei an der in der Baunutzungsverordnung vorgegebenem Maximalwert. Die Fläche soll möglichst effizient nutzbar sein, um im Zukunft weniger neue Flächen ausweisen zu müssen.

Die maximale Höhenlage der Erdgeschoss-Fertigfußböden im Bezug zur Straße „Am Bahnhof“ regelt in Zusammenhang mit den festgesetzten Wand- und Gesamthöhen die maximal zulässige Höhenabwicklung des Baukörpers. Hierbei wird das Gebiet geteilt, sodass gegenüber sensiblen Randbereichen, zum einen dem Ortsrand sowie dem bestehenden Wohngebäude, eine niedrigere Wandhöhe festgesetzt wurde. Technisch erforderliche Dachaufbauten wie Kamine, Lüfter u. ä. dürfen maximal eine Höhe von 3 m über der maximalen Gebäudehöhe erreichen. Dieses Maß wird für den Großteil von Gewerbearten als ausreichend erachtet und führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Grundsätzlich soll die natürliche Geländeoberfläche in ihrer ursprünglichen Form erhalten werden. Dies dient einer möglichst guten Einbindung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild. Um notwendige Geländeanpassungen möglichst harmonisch einzubinden, sind an den Grundstücksgrenzen in einem Abstand bis zu einem Meter keine Stützmauern und Erdwälle zugelassen.

Da die Sunbrush mobil GmbH in der Photovoltaikbranche tätig ist, ist eine Nutzung als Photovoltaikfreiflächenanlage (evtl. auch temporär) möglich. Dies soll ausdrücklich auch in einer Modullänge von über 50 m grundsätzlich möglich sein. Eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird hier nicht so schwerwiegend erachtet, so dass der nachhaltigen Stromerzeugung hier Vorrang gewährt werden kann.

10.2 Gestalterische Festsetzungen

Um die neue Bebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild möglichst gut einzubinden, werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Gemäß der umgebenden Bebauung sowie einer möglichst geschickten und landschaftsverträglichen Planung von Gewerbehallen sind innerhalb des Bebauungsplanes Flachdächer sowie Satteldächer und Pultdächer mit Versatz bis 25° und Pultdächer bis 10° zugelassen. Die unterschiedlichen Dachneigungen bei Satteldächern und Pultdächern ergibt sich aus deren unterschiedlichen Wirkung insbesondere durch die hohe Wandseite bei Pultdächern. Ausnahmen im Zusammenhang mit der Nutzung von Sonnenenergie sind denkbar, sofern das Ortsbild nicht stark beeinträchtigt wird.

Der First hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen. Dies ergibt klarere Gebäudekörper ohne unnötig hohe Gesamthöhen durch lange Dachflächen.

Darüber hinaus dienen auch die getroffenen Festsetzungen zu den Dacheindeckungen, insbesondere deren Farbgebung einer homogenen Reihung der Gebäude sowie dem gesamten Ortsbild, aus dem wünschenswerter Weise nicht einzelne Gebäude „schrill“ heraustreten sollen.

10.3 Oberflächenwasser / Grundwasser

Die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken, damit die natürlichen Bodenfunktionen wie Puffer- und Filterfunktion sowie Wasserspeicherfunktion möglichst weitgehend erhalten werden können.

Auf dem Privatgrundstück sind Lagerflächen mit geringer Belastungsintensität und Stellplätze aus ökologischen Gründen möglichst wasser- und luftdurchlässig zu gestalten, d. h. mit nicht vollständig versiegelten Belägen zu versehen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster, keine Asphalt- oder Betonfläche). Der Abflussbeiwert darf nicht 1,0 (Beton oder Asphalt), sondern muss mindestens ca. 0,6 betragen (Pflaster und Plattenbeläge). Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert.

Der Standort selbst liegt nicht innerhalb eines Wassersensiblen Bereiches (Bayernatlas Onlineabfrage Februar 2021), grenzt jedoch fast an den parallel zum Kressenbach verlaufenden Wassersensiblen Bereich an. Das Planungsgebiet selbst ist nicht grundwasserbeeinflusst, d.h. es liegt kein hoher Grundwasserstand vor.

10.4 Grünflächen und Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Sie dienen der Abgrenzung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen von bestehendem Wohnen und der neuen Gewerbefläche. Weiterhin sollen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden und ein qualitativvolles Orts- und Landschaftsbild gestaltet werden.

Als Elemente der Grünordnung sind private Grünflächen und Einzelbaumpflanzungen insbesondere zur Baugebietseingrünung vorgesehen.

Die nie realisierte Eingrünung der bestehenden Halle wird nach außen verlagert.

Diese Grünstrukturen dienen neben der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes auch dem Arten- und Biotop- sowie dem lokalen Klimaschutz (Frischlufthproduktion, Staubfilterung).

10.5 Schallschutz

Westlich und östlich des Plangebietes befindet sich bestehende Wohnbebauung. Um hier die Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte zu gewährleisten, werden für die Plangebietsflächen Emissionskontingente festgelegt.

Hierzu werden entsprechende Festsetzungen formuliert. Auf die schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH, Bericht Nr. ACB-0221-9561/02 vom 17.02.2021 wird verwiesen.

10.6 Sonstige Festsetzungen

Um ein ausreichendes Maß an zur Verfügung stehenden Pkw-Stellplätzen zu erreichen, wird eine entsprechende Festsetzung in Abhängigkeit mit der Anzahl der am Standort Beschäftigten getroffen.

Zugunsten eines dorfgemäßen, locker und offen wirkenden Straßenraumes wurde die maximale Höhe von Einfriedungen und zugehörigen Einfahrtstoren festgesetzt.

11 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Die Gemeinde Lachen ist Verbandsmitglied des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Woringener Gruppe. Gemäß deren Auskunft ist die Trinkwasserversorgung sowie das Löschwasserdargebot von 96,0 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden für das gegenständliche Plangebiet gegeben.

Zur Schmutzwasserentsorgung ist die Gemeinde Lachen Mitglied beim Abwasserzweckverband Memminger Land. D. h. die Abwässer innerhalb des gesamten Gemeindegebietes werden der Kläranlage in Heimertingen zugeführt. Das gegenständliche Plangebiet bzw. die darin geplanten Erweiterungsbauten können entsprechend an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Stromversorgung

Die bestehende Gewerbehalle ist an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) angeschlossen und kann entsprechend erweitert werden.

Niederschlagswasserbehandlung

Die vorhandenen Informationen zur Geologie decken sich mit den Erfahrungen vor Ort, nachdem eine Versickerung innerhalb des Geltungsbereiches möglich ist.

Darüber hinaus wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TREN OG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser".

Sofern die Einleitung nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fällt, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Bei einer Einleitung in einen Vorfluter sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TREN OG nicht eingehalten werden, sind dem Landratsamt Unterallgäu für die Einleitung des Niederschlagswassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

Bei der weiteren Erschließungsplanung wird das DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (I SiE) in seinen Grundsätzen berücksichtigt.

Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu. Die bestehenden Wertstoffsammelstellen in der Gemeinde sind für die Versorgung der neu entstehenden Bauparzellen als ausreichend anzusehen.

12 FLÄCHENSTATISTIK

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund 13.900 m² und unterteilt sich nach folgender Aufschlüsselung:

Tabelle 1 Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen

| Flächen | m ² | % |
|-------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Gewerbegebiet | 12.700 | 91,4 |
| Private Grünfläche | 1195 | 8,6 |
| Geltungsbereich gesamt | 13.895 m² | 100,0 % |

13 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte sowie Luftbilder / digitale Orthophotos des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung verwendet.

14 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Digitale Orthophotos / Flurkarte; Stand: 2021
- Bayerisches Landesamt für Umwelt / Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung TK-Blatt 8027
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern, <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>, Online-Abfrage Februar 2021
- Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Online-Abfrage Februar 2021 zu verschiedenen Themenbereichen
- Bayer. Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand: 2020
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Lachen, Stand 1999
- Regionaler Planungsverband Donau-Iller: Regionalplan der Region Donau-Iller (15): Stand 1987 inkl. 5. Teilfortschreibung 2015, bzw. Entwurf zur Gesamtfortschreibung
- Schalltechnische Untersuchung, zum Bebauungsplan „Am Bahnhof“ in der Gemeinde Lachen, Ortsteil Goßmannshofen, Bericht Nr. ACB-0221-9561/02, ACCON GmbH, Greifenberg 17.02.2021

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis __) zum Bebauungsplan wird hiermit **ausgefertigt**.

Lachen, den

(Siegel)

.....
Josef Diebold, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Monika Zeiler
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur bdla