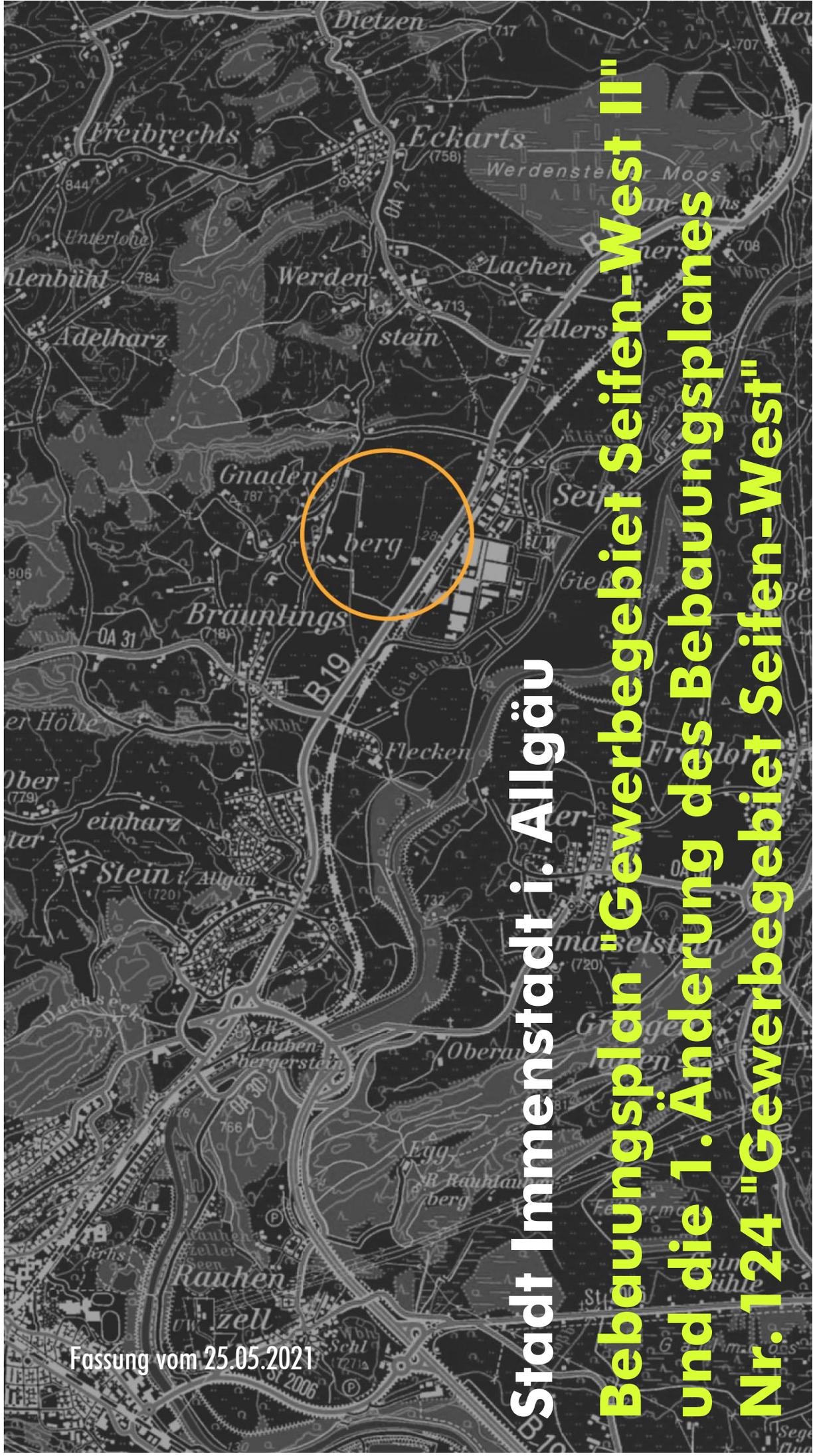


Fassung vom 25.05.2021

**Stadt Immenstadt i. Allgäu**

**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Seifen-West II" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Gewerbegebiet Seifen-West"**



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung	5
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	20
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung	22
5	Hinweise und Zeichenerklärung	24
6	Satzung	33
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	35
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	53
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	87
10	Begründung – Sonstiges	88
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	94
12	Begründung – Bilddokumentation	95
13	Verfahrensvermerke	97

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598)

**1.9 Bundes-Immissions-  
schutzgesetz**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

## 2.1

GE <sub>1</sub>
GE <sub>2</sub>
GE <sub>3</sub>
GE <sub>4</sub>
GE <sub>5</sub>
GE <sub>6</sub>

**Gewerbegebiet 1, 2, 3, 4, 5, 6**

Lagerhäuser und Lagerplätze als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) und Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Unabhängig hiervon ist Einzelhandel von Handwerksbetrieben zulässig, soweit das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistungen verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind), Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sowie die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügensstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2 **Schutz vor wild abfließendem Wasser**

Die in der Ziffer 2.1 genannten Nutzungen sind erst zulässig, wenn Maßnahme zur Regelung des Wasserabflusses (Ziffer 2.20) hergestellt wurde.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

## 2.3 Emissionskontingente

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO):

Gebiet	Bezugsfläche in m <sup>2</sup>	Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	
		tags (6:00–22:00 Uhr)	nachts (22:00–6:00 Uhr)
GE <sub>1</sub> (Fl.-Nr. 642/4 (Teilfläche))	2.200	69	55
GE <sub>2</sub> (Fl.-Nr. 454 (Teilfläche))	10.200	64	48
GE <sub>3</sub> (Fl.-Nrn. 454 (Teilfläche), 771/1 (Teilfläche))	12.000	60	45
GE <sub>4</sub> (Fl.-Nrn. 454 (Teilfläche), 771/1 (Teilfläche))	15.100	59	44
GE <sub>5</sub> (Fl.-Nr. 771/1 (Teilfläche))	10.000	56	41
GE <sub>6</sub> (Fl.-Nrn. 770 (Teilfläche), 771/1 (Teilfläche))	15.100	60	45

Die Prüfung zur Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt).

Die maßgeblichen Immissionspunkte befinden sich auf den Fl.-Nrn. 673/1, 675/2, 639/3, 450, 733, 732, 734/1, 771/2, 759, 769/3 und 632/4 (Gemarkung Stein i. Allgäu).

Für die Immissionsorte in Richtung Osten (Fl.-Nrn. 673/1, 675/2, 639/3 und 450) gelten für die Gewerbeflächen GE<sub>1</sub> bis GE<sub>6</sub> um ein Zusatzkontingent von  $L_{EK,zus}$  6 dB(A) erhöhte Emissionskontingente tags und nachts.

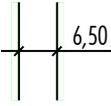
Die Prüfung zur Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt), wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte in Richtung Osten (Fl.-Nrn. 673/1, 675/2, 639/3 und 450)  $L_{EK}$  durch  $L_{EK} + L_{EK,ZUS}$  zu ersetzen ist.

Im konkreten Genehmigungsverfahren ist durch schalltechnische Gutachten nachzuweisen, dass die so ermittelten Immissionsanteile an den relevanten Immissionsorten nicht überschritten werden. Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionsituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist.

(§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

- 2.4** GRZ .... **Grundflächenzahl** als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.5** EG .... m ü. NN **Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN** für das Hauptgebäude als Mindestmaß  
(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.6** H .... m ü. NN **Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN** als Höchstmaß; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes sowie von Kränen und Krananlagen (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen, Aufzugsaufbauten, etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.7** **Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte Höhe (Gesamthöhe) nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m über natürlichem Gelände.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.8  $a_{1...}$  **Abweichende Bauweise 1**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 155,00 m betragen (jegliche Richtung).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.9  $a_{2...}$  **Abweichende Bauweise 2**; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 140,00 m betragen (jegliche Richtung).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.10  **Baugrenze**, unterirdische Überschreitungen bis max. 2,50 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen. Überschreitungen durch Anlagen zur Fassadeneingrünung bis max. 2,00 m können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.11 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche** In dem Baugebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur folgende bauliche Anlagen zulässig:
- Zufahrten
  - nicht überdachte Stellplätze
  - Werbeanlagen
  - Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren, jedoch keine Windkraftanlagen)
  - Anlagen und Einrichtungen für den Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses
  - bauliche Anlagen zur Herstellung der Fassadeneingrünung
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

- 2.12  **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.13  **Verkehrsflächen als Begleitfläche**; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen, Versorgungsflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.) sowie zur Schneelagerung  
In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.14  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.15  **Straßenbegrenzungslinie**; mit Ausrundungsradius  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.16  Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.17  Flächen für Versorgungsanlagen; **Abwasserpumpstation** und **Elektrizität**; hier **Trafostation**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.18 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

## 2.19 Behandlung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet

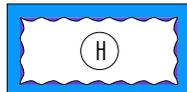
Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist gedrosselt in den bestehenden Vorfluter zu leiten. Zur Einleitung in den Vorfluter sind die Hausübergabeschächte für Regenwasser zu verwenden. Das Niederschlagswasser ist über Mulden, Mulden-Rigolen, Rigolen oder andere Rückhaltebecken zurückzuhalten. Der Drosselabfluss beträgt  $0,15 \text{ l/s} \cdot 100 \text{ m}^2$  befestigte Grundstücksfläche.

Das Niederschlagswasser ist entsprechend der Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 vorzureinigen. Die Rückhaltung ist nach DWA A117 im Bauantrag nachzuweisen.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

## 2.20

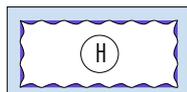


### Fläche zur Regelung des Wasserabflusses

Zum Schutz vor wild abfließenden Oberflächenabflüssen ist eine Mulde mit Gefälle hin zum Graben bzw. ein Erdwall herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

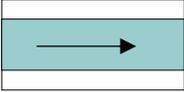
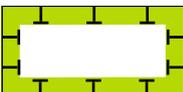
## 2.21



### Temporäre Fläche zur Regelung des Wasserabflusses

Zum Schutz vor wild abfließenden Oberflächenabflüssen ist eine Mulde mit Gefälle hin zum Graben herzustellen. Wenn der Umstand eintritt, dass die festgesetzte "Fläche zur Regelung des Wasserabflusses" (Ziffer 2.20) am westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 454 hergestellt ist, entfällt die "temporäre Fläche zur Regelung des Wasserabflusses". Für die überplanten Flächen ist dann ein Gewerbegebiet festgesetzt. Der Teil der Flächen, die sich im Bereich öffentlicher Grünflächen befinden, sind dann entsprechend als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.22  **Entwässerungsmulde mit Fließrichtung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.23  **Öffentliche Grünfläche als Bach begleitende Zone** ohne bauliche Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.24  **Öffentliche Grünfläche als Durch-/Eingrünung** ohne bauliche Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.25  **Öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche** ohne bauliche Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.26  **Private Grünfläche als Durch-/Eingrünung** ohne bauliche Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.27  **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme**  
Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche (337 m<sup>2</sup>) umzusetzen:
  - Extensivierung der Grünlandnutzung
  - Erhalt und Pflege des Bestandes des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) zum Schutz des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) durch Verzicht auf Düngung und Unterlassen der Mahd zwischen Januar und Mitte September sowie Beschränken der Mahdhäufigkeit auf eine Mahd pro Jahr
Die Ausgleichsfläche ist fachgerecht zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling ist eine Erfolgskontrolle der umgesetzten Maßnahmen erforderlich, um die Entwicklung geeigneter Ersatzhabitats sicherzustellen.

Kontrolle der Bestandsentwicklung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings auf den Ausgleichs- und Entwicklungsflächen durch:

- Zweimalige Bestandserfassung der Lokalpopulation pro Jahr (Zählung der Falter)
- Kontrolle der Habitateignung (Wiesenknopf-Bestände, Vegetationsstruktur)
- Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse und ggf. Anpassungen und ergänzende Maßnahmen in einem Monitoring-Bericht.
- Zeitraum /Dauer: Vier Jahre (beginnend im Jahr nach der Umsetzung der Grabenquerungen)

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB in Verbindung mit §9 Abs.1a Satz1 BauGB; Nr.13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.28 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 8,00 m über der Geländeoberkante zulässig. Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.

Es sind nur Photovoltaik-Module zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die öffentlichen Grünflächen zur Durch-/Eingrünung sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen. Auf den Grünflächen sind Gehölze aus der u.g. Pflanzliste der Planzeichnung entsprechend zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Die Grünflächen als bachbegleitende Zone sind durch eine Mahd nach Mitte September des jeweiligen Jahres so pflegen, dass der Bestand des Großen Wiesenknopfes erhalten bleibt und blüht.

Im Baugebiet ist im Übergangsbereich zur freien Landschaft eine Eingrünung herzustellen. Hierzu müssen im Abstand von 20,00 m hochstämmige Bäume aus der u.g. Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes" gepflanzt werden. Zwischen den Bäumen müssen mind. drei Strauchgruppen mit jeweils mind. drei Strüchern (mind. zweier unterschiedlicher Gehölzarten) angelegt werden. Zur Auflockerung können auch Baumgruppen gepflanzt werden.

Die Vegetation auf den Gründächern ist extensiv zu pflegen.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.29 Bodenbeläge in dem Baugebiet

In dem Baugebiet (private Grundstücke) sind für

- Stellplätze und
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeitens oder Umlagerns von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

Beläge dürfen folgende Abflussbeiwerte nicht überschreiten:

<b>Belag</b>	<b>Abflussbeiwert</b>
Undurchlässige Flächen	1,0
Teildurchlässige Flächen	0,6
Durchlässige Flächen	0,3

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.30   
LR 1

**Leitungsrecht 1** zu Gunsten der Versorgungsträger (hier: Allgäuer Überlandwerk GmbH und Stadtwerke Immenstadt i. Allgäu)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31   
LR 2

**Leitungsrecht 2 für nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser** aus den Flächen zur Regelung des Niederschlagswassers in Form von unterirdischen Rohrleitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32   
LR 3

**Leitungsrecht 3 für nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser** aus den Flächen zur Regelung des Niederschlagswassers in Form von unterirdischen Rohrleitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.33 **Dachbegrünung**

Dächer von Hauptgebäuden sind auf einer Fläche von mindestens 85 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Die Mächtigkeit der Substratschicht hat mindestens 10 cm zu betragen.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, und Dachfenster ist keine Dachbegrünung erforderlich.

Diese Festsetzung gilt nicht für das Gewerbegebiet GE<sub>1</sub>.

Dachbegrünungen dürfen folgende Abflussbeiwerte nicht überschreiten:

Belag	Abflussbeiwert
Dachbegrünung ab 5 cm Schichtstärke	0,3
Dach ohne Dachbegrünung	1,0

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.34 Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen**

Unterirdische Lagerbehälter von Wasser gefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**2.35**



**Zu pflanzender Baum**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Pflanzungen im Bereich von Leitungen sind nur mit Wurzelschutzmaßnahmen durchzuführen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.36**



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Pflanzungen im Bereich von Leitungen sind nur mit Wurzelschutzmaßnahmen durchzuführen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.37 Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Pflanzungen im Bereich von Leitungen sind nur mit Wurzelschutzmaßnahmen durchzuführen.
- Die öffentlichen Grünflächen als Durch/-Eingrünung sind lückig mit Gehölzen zu bepflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzte Pflanzliste:

#### Bäume 1. Wuchsklasse

Weiß-Tanne	<i>Abies alba</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grau-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>

#### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>

#### Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>

Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### 2.38 Pflanzungen in dem Baugebiet (private Grundstücke)

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Pflanzungen im Bereich von Leitungen sind nur mit Wurzelschutzmaßnahmen durchzuführen.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der o.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 1.000 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der o.g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Bäume sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Bäume zur Eingrünung der Grundstücke sowie dauerhaft erhaltene Gehölze sind auf das Pflanzgebot anrechenbar.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

- Im Baugebiet ist eine Eingrünung im Übergang zur freien Landschaft herzustellen. Hierzu müssen im Abstand von 20 m hochstämmige Laubbäume aus der o.g. Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes" gepflanzt werden. Zwischen den Bäumen müssen mind. drei Strauchgruppen mit jeweils mind. fünf Sträuchern (mind. zweier unterschiedlicher Gehölzarten) angelegt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.39 Fassadenbegrünung

Die Außenfassaden der Gebäude sind entweder auf 5 % der Längen aller Hauptgebäude über die gesamte Höhe des Gebäudes oder auf 10 % der Längen aller Hauptgebäude über die halbe Höhe des jeweiligen Gebäudes mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Sofern die Fassadenbegrünung nicht direkt an der Fassade angebracht wird, darf sie maximal 2,00 m vom jeweiligen Gebäude entfernt stehen. In diesem Fall kann die Fassadenbegrünung bis zu 2,00 m außerhalb der Baugrenze erfolgen.

Diese Festsetzung gilt nicht für das Gewerbegebiet GE<sub>1</sub>.

Es sind ausschließlich Arten aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Efeu	Hedera helix
Gewöhnliche Waldrebe	Clematis vitalba
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium
Wald-Geißblatt	Lonicera periclymenum
Fünfblättriger Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Dreispitziige Jungfernebe	Parthenocissus tricuspidata
Blauregen	Wisteria sinensis

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.40



### Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Pflanzung von Bäumen und heckenartigen Strauch-Gruppen als Ortsrandeingrünung; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.41



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für Bepflanzungen** und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**;

Der Gehölzbestand ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.42



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung und unterschiedlicher Art der Grünflächen sowie unterschiedlicher Emissionskontingente.

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.43



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Seifen-West II" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Gewerbegebiet Seifen-West" der Stadt Immenstadt i. Allgäu

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.44



Grenze des **räumlichen Änderungsbereiches** des Bebauungsplan Nr. 124 "Gewerbegebiet Seifen-West" der Stadt Immenstadt i. Allgäu

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 124 "Gewerbegebiet Seifen-West" werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Gewerbegebiet Seifen-West" vollständig ersetzt. Der Geltungsbereich wird durch den Änderungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Gewerbegebiet Seifen-West" zurückgenommen.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

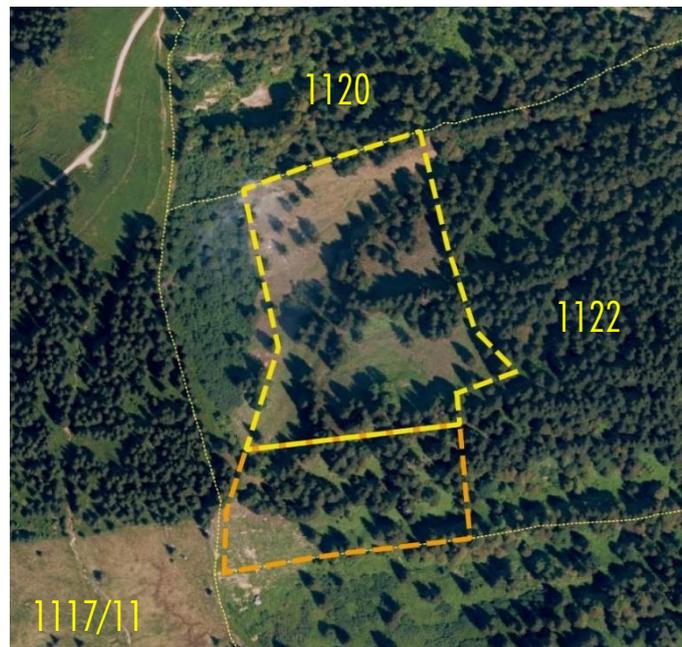
### 3

## Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

### 3.1 Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahmen

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 1122 (Teilfläche) der Gemarkung Immenstadt i. Allgäu. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizze). Von der Ausgleichsfläche mit einer Gesamtgröße von 52.988 m<sup>2</sup> werden der vorliegenden Planung 35.400 m<sup>2</sup> zugeordnet. Die verbleibenden 17.388 m<sup>2</sup> stehen der Stadt Immenstadt i. Allgäu für weitere Planungen zur Verfügung.

Planskizze Ausgleichsfläche "Laubegund" (Fl.-Nr. 1122) nördlich der "Alpe Gund"



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme für das Gewerbegebiet



Lage der verbleibenden Ausgleichsfläche/-maßnahme, die der Stadt weiterhin zur Verfügung steht

Maßnahmen:

"Laubegund" (Fl.-Nr. 1122): Zielsetzung ist es, Arten lichter Weideflächen und sehr lockerer Waldstrukturen zu fördern (z.B. Auerhuhn, Birkhuhn,

wärme- und lichtliebende Insekten und Schmetterlinge). Um eine passende Mosaikstruktur zu schaffen, ist die Fläche deshalb extensiv zu beweiden. Gleichzeitig dient dies der Bekämpfung des Adlerfarnbestandes. Die Bauminseln sowie anfallendes Totholz sind auf der Fläche zu belassen. Das Hochasten der Bäume in der Fläche ist nicht zulässig.

- 4.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).  
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 4.2 Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben** Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.  
(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)
- 4.3 Dachformen** Die vorgeschriebene Dachform gilt für Dächer von Hauptgebäuden, von Garagen und für Nebengebäude mit mehr als 400 m<sup>3</sup>. Für deutlich untergeordnete Bauteile dieser Gebäude (z.B. Eingangüberdachungen) sind andere Dachformen zulässig.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.4 FD** Dachform **Flachdach**; als Flachdächer gelten Dächer bis zu einer Dachneigung von max. 5°.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)
- 4.5 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern** Die Aufständigung thermischer Solar- bzw. Photovoltaikanlagen ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
- die maximale Höhe der Oberkante der Module gegenüber dem jeweils senkrecht darunterliegenden Punkt auf der Dachhaut beträgt 1,00 m (Aufständigung) und
  - der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika, Traufe, Ortgang) muss mindestens 1,00 m betragen.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

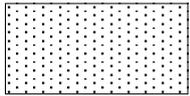
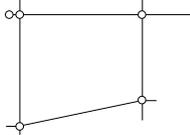
#### 4.6 Werbeanlagen in dem Baugebiet

Freistehende Werbeanlagen in dem Baugebiet dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 12 m<sup>2</sup> (pro einzelne Anlage) überschreiten.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe bzw. unterhalb der Oberkante der Attika angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der jeweiligen Wandfläche, bis maximal 25 m<sup>2</sup> pro Wandfläche, überschreiten.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.). Eine Beleuchtung der Anlagen im Zeitraum zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ist nicht zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

- 5.1  **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (siehe Planzeichnung) des Bebauungsplanes Nr. 124 "Gewerbegebiet Seifen-West" der Stadt Immenstadt i. Allgäu
- 5.2  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4  **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.5  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.6  **Leitungsrecht 1** zu Gunsten der Versorgungsträger (hier: Allgäuer Überlandwerk GmbH und Stadtwerke Immenstadt i. Allgäu); außerhalb des Geltungsbereiches
- 5.7 **Natur- und Artenschutz** Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Arbeitssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.  
Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.  
Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.  
Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Vorhandene Gehölze sollten möglichst erhalten und während der Bauzeit durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen vor Verletzungen im Kronen- und Wurzelbereich gesichert werden. Um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, müssen vorhandene Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) gerodet werden.

## 5.8 Artenschutz

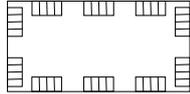
Im Plangebiet wurde der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling nachgewiesen. Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Der Bereich der Zufahrtstrasse sowie ein Puffer von 10 m in beide Richtungen des Grabens müssen für das Jahr der Bau-phase im späten Frühjahr gemäht werden (Mitte/Ende Mai), um die Entwicklung von Blüten des Großen Wiesenknopfes in diesem Bereich zu verhindern.
- Das Befahren des Randstreifens durch Maschinen muss bei der Mahd unterlassen werden.
- Die Baufeldräumung für die Zufahrtsstraße im Bereich des Grabens darf nur nach im selben Jahr erfolgter Frühjahrmahd und erst nach Ende der Schlupfzeit des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings erfolgen (frühestens ab 01.09.).
- Der aktuell bereits im Frühjahr gemähte Randstreifen des Grabens im Bereich nördlich der Parkfläche darf zukünftig nicht vor Mitte September gemäht werden.
- Abseits der Querung der Zufahrt über den Graben westlich der "Konrad-Zuse-Straße" ist ein Mindestabstand von 5 m zwischen Trasse und Randstreifen des Grabens einzuhalten, insbesondere bei parallelem Verlauf von Zufahrt und Graben.
- Im Bebauungsplan sind insektenfreundliche Beleuchtungskörper sowie eine angemessene Bepflanzung zum Schutz der Insekten festzusetzen.
- Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau — Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP 4

"Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege  
Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und  
Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe faunistisches Fach-  
gutachten vom 02.11.2020, Büro Sieber (Lindau).

5.9



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutz-  
rechts**; hier Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG ("Röhricht west-  
lich Gießen", Biotop-Nr. 8427-1072-000; "Röhricht südwestlich  
Gießen", Biotop-Nr. 8427-1073-000), außerhalb des Geltungs-  
bereiches

5.10



**Einzelanlage im Sinne des Denkmalschutzrechtes**; hier das  
Baudenkmal "Kerkerkapelle, Rechteckbau mit leicht eingezoge-  
nem, halbrundem Schluss, 1835; mit Ausstattung (D-7-80-124-  
70), außerhalb des Geltungsbereiches.

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

5.11



**Graben** (ungefährer Verlauf, siehe Planzeichnung); verdolte Ab-  
schnitte sind mit einer gestrichelten, offene mit einer durchgezo-  
genen Linie dargestellt.

5.12 **Empfehlenswerte  
Obstbaumsorten  
hinsichtlich des Feuer-  
brandes**

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger  
für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Land-  
wirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sach-  
gebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sor-  
ten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder,  
Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Bos-  
koop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf  
Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit  
sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt wer-  
den.

- 5.13 Standorte für die Straßenbeleuchtung** Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung **Standorte für die Straßenbeleuchtung** mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Stadt Immenstadt i. Allgäu behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.
- 5.14 Grundwasserdichte Untergeschoße** Auf Grund der vorhandenen Grundwasserstände in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.
- 5.15 Ableitung von Niederschlagswasser** Das Niederschlagswasser ist gedrosselt in die dafür vorgesehenen Revisionsschächte zu leiten. Der Drosselabfluss beträgt 0,15 l/s\*100m<sup>2</sup> befestigte Grundstücksfläche.
- Für die Einleitung von Regenwasser in den Kulturgraben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
- Das erforderliche Rückhaltevolumen ist nach DWA A117 nachzuweisen. Die Vorreinigung des Niederschlagswasser nach DWA M 153 ist einzuhalten.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Rückhalteanlage.
- Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Rückhalteanlage mit Vorreinigung für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll. Grundsätzlich hat die Rückhalteeinrichtung ausschließlich mit entsprechender Vorreinigung (z.B. Oberboden) zu erfolgen.
- In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser ausgeleitet werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. zu verzichten.
- Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente ist auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei zu verzichten. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen

Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Das Niederschlagswasser ist entsprechend der Vorgaben des DWA Merkblattes M 153 vorzureinigen.

## 5.16 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass ggf. anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

**5.17 Städtische Stellplatzsatzung**

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Seifen-West II" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Gewerbegebiet Seifen-West" gilt die städtische Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

**5.18 Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung**

Die Abflussbeiwerte für die Oberflächen im Plangebiet können im Detail der städtischen Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung in der gültigen Fassung vom 01.04.2019 entnommen werden.

**5.19 Brandschutz**

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

Es ist zu berücksichtigen das Industriebauten  $> 5000 \text{ m}^2$  eine Umfahrung für Feuerwehrfahrzeuge haben müssen.

Beim Erstellen von Gewerbebetrieben ist je nach Nutzung an weitere Forderungen zu denken - z.B. Löschwasserrückhaltevorrichtungen.

## 5.20 Grundwasserdichte Untergeschoße und Überflutungsschutz

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen sind Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Eventuelle Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher mindestens 50 cm über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein.

Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Freiflächengestaltung integrierbar. Bei den Anlagen der Freiflächen ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

## 5.21 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich aus-

gegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Stadt Immenstadt i. Allgäu behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Unterkellerungen sollten als wasserdichte und auftriebssichere Wannen ausgeführt werden. Versickerungsmulden sollten im Abstand von mind. 6,00 m zu unterkellerten Gebäuden angelegt werden.

## 5.22 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Stadt Immenstadt i. Allgäu noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 350), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Stadtrat der Stadt Immenstadt i. Allgäu den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Seifen-West II" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Gewerbegebiet Seifen-West" in öffentlicher Sitzung am 22.06.2021 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Seifen-West II" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Gewerbegebiet Seifen-West" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 25.05.2021.

### **§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle**

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 1122 (Teilfläche) der Gemarkung Immenstadt i. Allgäu. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen).

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Seifen-West II" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Gewerbegebiet Seifen-West" bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 25.05.2021. Dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Seifen-West II" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Gewerbegebiet Seifen-West" wird die Begründung vom 25.05.2021 beigefügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 16.04.2015) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 124 "Gewerbegebiet Seifen-West" werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

#### §4 Ordnungswidrigkeiten

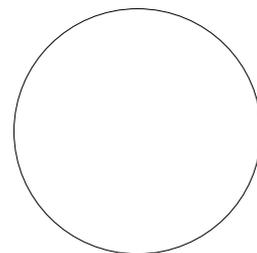
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

#### §5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Seifen-West II" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Gewerbegebiet Seifen-West" der Stadt Immenstadt i. Allgäu treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Immenstadt i. Allgäu, den .....

.....  
(Nico Sentner, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## **7.1 Allgemeine Angaben**

### **7.1.1 Zusammenfassung**

7.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

### **7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet "Seifen-West" und dem Weiler "Gnadenberg" im nördlichen Stadtgebiet von Immenstadt i. Allgäu.

7.1.2.2 Der Geltungsbereich grenzt im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet – Seifen West" sowie an das Grundstück mit der Fl.-Nr. 772, auf dem sich ein aktiver landwirtschaftlicher Hof befindet. Im Westen grenzt das Plangebiet an das Grundstück mit der Fl.-Nr. 769/3 ("Im Grund 2"). Im Süden und Norden wird der Geltungsbereich jeweils durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Seifen-West II" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Gewerbegebiet Seifen-West" befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 454 (Teilfläche), 632/1 (Teilfläche), 632/3 (Teilfläche), 640 (Teilfläche), 640/4, 641, 641/2, 641/3 (Teilfläche), 642/3 (Teilfläche), 642/4, 769/2, 769/3, 769/4, 770 (Teilfläche), 771/1 (Teilfläche) und 771/3 Gemarkung Stein i. Allgäu.

## **7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **7.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Übergangsbereich der Iller-Vorberge und den Nagelfluhhöhen und -senken bei Immenstadt i. Allgäu geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude.

7.2.1.3 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben. Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 709 - 710 m ü. NN.

### **7.2.2 Erfordernis der Planung**

7.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Seifen-West II" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Seifen-West" dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Unternehmen. Sie soll zudem den im Ortsteil

Seifen angesiedelten Unternehmen zur Erweiterung dienen und die Ansiedlung von neuen produzierenden Gewerbebetrieben ermöglichen. Diese Gewerbefläche hat aufgrund seiner Lage Bedeutung für den gesamten südlichen Teil des Landkreis Oberallgäu und soll ausschließlich für Betriebe mit größerem Flächenbedarf zur Verfügung stehen. Im südlichen Landkreis Oberallgäu können derzeit Nachfragen dieser Größenordnung nicht bedient werden. Immenstadt im Allgäu ist, als Oberzentrum, für das gesamte Oberallgäu von besonderer Bedeutung. Zudem ist anzuführen, dass Gewerbeflächen einen entscheidenden Wirtschaftsfaktor für das Allgäu darstellen und den Wirtschaftsstandort langfristig stärken. Es ist daher notwendig ausreichend Flächen bereit zu stellen, um Arbeitsplätze und Kaufkraft vor Ort zu halten und als Stadt handlungsfähig zu sein. Perspektivisch wird mit einer Inanspruchnahme der Flächen in den nächsten vier Jahren gerechnet. Dies beruht auf der Beobachtung des Verbrauchs der vergangenen Jahre. Zudem steigt dieser Bedarf weiter an. Der Stadt Immenstadt im Allgäu liegen konkrete Anfragen von arbeitsplatzintensiven Gewerbebetrieben vor, die sich im Bereich des Plangebietes unmittelbar niederlassen wollen. Zu den konkreten Anfragen zählt die Firma Hagenauer + Denk KG (ca. 2 ha Flächenbedarf; Verpackungsmaschinen und -anlagen). Darüber hinaus haben bereits weitere Gewerbetreibende mit einem Flächenbedarf von jeweils 0,3-1,5 ha ein Interesse bei der Stadt bekundet. Die Stadt Immenstadt i. Allgäu führt bereits eine Interessentenliste, obwohl das Gewerbegebiet "Seifen-West II" bislang nicht aktiv beworben wird. Daher ist damit zu rechnen, dass bei einer aktiven Bewerbung des Gebietes eine große Nachfrage herrscht. Damit ist bereits ein wichtiger Teil der im Bebauungsplan überbaubaren Flächen unmittelbar einer gewerblichen Nutzung zugeführt bzw. fast 100 % der derzeit in städtischem Besitz befindlichen Fläche. Darüber hinaus hat die Firma Robert Bosch GmbH (Fertigung) Bedarf von ca. 6,0 ha in ca. zwei bis drei Jahren angemeldet. Es ist demnach unabdingbar, dass Kommunen zusätzlich zu den bereits unmittelbar angefragten Flächen, Vorratsflächen für Gewerbe vorhalten, um auf Anfragen, vor allem von ortsansässigen Betrieben, positiv reagieren können, um deren Abwanderung verhindern zu können. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist es der Stadt nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Stadt gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken könnten. Die Stadt ist bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Durch die Ausweisung der Flächen versuchen die Stadt auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung (z.B. hinsichtlich der Altersstruktur) zu erhalten. In der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in einem breit gefächerten Branchenspektrum sieht die Stadt Immenstadt im Allgäu eine wesentliche Voraussetzung dafür. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der Topographie für die Ansiedlung von großflächigen Gewerbebetrieben, welche an andere Stelle im Stadtgebiet aufgrund dem hohem Erschließungsaufwand nur schwerlich umzusetzen wären. Ferner besteht die Möglichkeit der Erweiterung der bestehenden infrastrukturellen Anlagen. Des Weiteren ist der Standort ausreichend weit von empfindlichen Wohn- und Erholungsgebieten gelegen, so dass Nutzungskonflikte weitestgehend auszuschließen sind. Es ist außerdem anzuführen, dass bereits im Flächennutzungsplan von 2012 der Ortsteil "Giessen/Seifen"

als schwerpunktmäßiger Gewerbestandort vorgesehen wurde. Zudem wird durch die Stadt Immenstadt im Allgäu im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) Wert darauf gelegt, die Schutzgüter Mensch, Umwelt und Natur besonders zu berücksichtigen. Der Stadt Immenstadt im Allgäu erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

- 7.2.2.2 Im Zuge der Planaufstellung wurde eine Untersuchung mit der Methode "Gewerbe- und Industrie-flächen-Prognose" (GIFPRO) durchgeführt, um den Flächenbedarf der Stadt Immenstadt i. Allgäu in einem Zeithorizont von 20 Jahren zu ermitteln. Bei diesem Modell wird davon ausgegangen, dass der Bedarf gewerblicher Bauflächen einem kontinuierlichen Wandel auf Grundlage der Beschäftigtenzahlen zugrunde liegt. Es erfolgt dabei eine Einteilung der Beschäftigten auf Grobsektoren. Betriebsschließungen, -neugründungen, -verlagerungen und -erweiterungen ebenso wie die Wiedernutzbarmachung von Flächen werden bei der Untersuchung in der Modellrechnung als Faktoren betrachtet. Die von der Stadt Immenstadt i. Allgäu durchgeführte Analyse prognostiziert auf Grundlage statistischer Daten der Stadt einen Bedarf zur Neuausweisung gewerblicher Bauflächen von 18,8 ha bis zum Jahr 2039. Der jährliche Flächenbedarf wurde auf 9.400 m<sup>2</sup> berechnet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Seifen-West II" und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Gewerbegebiet Seifen-West", dessen Geltungsbereich 8,51 ha beinhaltet, deckt den prognostizierten Bedarf nur teilweise. Die Stadt beabsichtigt bei ihrer Bauleitplanung eine mittelfristige Perspektive, sodass einerseits der kurzfristige Bedarf an Gewerbegebieten gedeckt ist, gleichzeitig aber auch Spielraum für zukünftige Gewerbegebietsausweisung gegeben ist.

### 7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

- 7.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:
- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
  - 2.1.5 Anhang 1 Festlegung der der Stadt Immenstadt i. Allgäu als Oberzentrum (Regierungsbezirk Schwaben).
  - 2.2.8 In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.

- 3.1 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 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 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
  - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
  - ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
  - ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
  - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
  - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
  - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
  - militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,

- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
  - eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.
- 4.1.1 Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
- 7.2.3.2 Zu Grundsatz 3.1 Flächensparen: Um eine nachhaltige Weiterentwicklung des Gewerbegebietes "Seifen" zu ermöglichen, ist die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen notwendig. Hierbei wird das bestehende Gewerbegebiet durch bauliche Strukturen ergänzt, indem vorhandene Infrastruktureinrichtungen ausgebaut und weiterentwickelt werden. Die Neuversiegelung von Flächen soll so gering wie möglich gehalten werden. Um sicherzustellen, dass keine unverhältnismäßige Flächenversiegelung auftritt, soll zunächst nur ein Teilbereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietsflächen realisiert werden. Dabei handelt es sich um den Teil der Flächen, die kurz- und mittelfristig aufgrund des tatsächlichen Bedarfs ortsansässiger Betriebe an gewerblichen Bauflächen entwickelt werden sollen. Hinzu kommt, dass sich östlich des Geltungsbereiches auf dem Grundstück mit den Fl.-Nrn. 772/1, 773 und 773/1 eine noch aktive landwirtschaftliche Hofstelle befindet. Deren Erhalt und Sicherung bis zur Aufgabe des Hofes soll weiterhin möglich sein und die Belange der Landwirtschaft besonders berücksichtigt werden. Insbesondere wird die Hofstelle durch die Stadt Immenstadt i. Allgäu in Abstimmung mit den Eigentümern gegen wild abfließendes Wasser durch Objektschutzmaßnahmen gesichert. Eine Realisierung der zuvor genannten Flächen als Gewerbegebiet soll dann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen und die bestehende Lücke zwischen Gewerbegebiet und Kreisstraße OA 5 schließen. Bis zur Überplanung ist dieser Bereich weiterhin dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, selbst bei einer vollständigen Bebauung des vorliegenden Plangebiets. Die Flächen im Bereich der aktiven Hofstelle sind derzeit und werden auch weiterhin im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt.
- 7.2.3.3 Zu Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung: Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren innerorts keine großflächigen Brachflächen für eine Gewerbeentwicklung vorhanden. Die verfügbaren Flächen im Innenbereich sind nicht ausreichend, um den nachgefragten Bedarf zu decken. Die Gebäudeerstände sowie die Baulücken sind alle in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Stadt bei den Eigentümern auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes, wodurch bereits bestehende Infrastruktur, wie Erschließungsstraßen genutzt werden können. Die vorliegende Planung wird somit aufgestellt, da in der Stadt Immenstadt i. Allgäu entsprechende Potenziale der Innenentwicklung nicht gegeben sind.

Das Gewerbegebiet "Kunert" ist mit rund 3,5 ha deutlich kleiner als das Gewerbegebiet "Seifen West II" und deckt nur rund die Hälfte des bereits angemeldeten konkreten Bedarfs ab. Zudem wird es teilweise bereits gewerblich genutzt. Das Gebiet befindet sich vollständig in Privatbesitz und steht der Stadt damit nicht zur Veräußerung an interessierte Gewerbebetriebe zur Verfügung. Inwiefern die bereits bestehenden Gebäude bzgl. Bausubstanz und Statik überhaupt weitergenutzt werden können, ist zudem unklar. Vermutlich müssten die Grundstücke nach Abriss des Bestandes neu erschlossen werden und stünden allein deshalb kurzfristig nicht zur Verfügung. Das Kunert Areal liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Julius-Kunert-Straße" (Fassung vom 16.02.2015) und ist darin überwiegend als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Angrenzend an das Areal befindet sich hauptsächlich Wohnbebauung. Aufgrund des zu erwartenden Nutzungskonfliktes hinsichtlich gewerblicher Immissionen, die auf die angrenzende Wohnnutzung einwirken, ist eine Bebauung durch produzierendes Gewerbe nicht sinnvoll. Die Schaffung von Erweiterungs- und Ansiedlungsflächen für produzierendes Gewerbe ist aber gerade im Sinne der Stadt und soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Seifen West II" ermöglicht werden. Damit kommen die Flächen des Kunert Areals nicht als Standort infrage.

Auf der Gemarkung Immenstadt liegt neben den Flächen des "Kunert-Areals" am östlichen Stadtrand eine nicht genutzte Flächenreserve im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes "Blachaicher Straße". Diese Fläche steht der Stadt Immenstadt i. Allgäu jedoch nicht zur Bebauung zur Verfügung. Es handelt sich dabei um die Flächen Fl.-Nrn. 940/4 und 940/2 mit insgesamt 1.429 m<sup>2</sup> (siehe Anlage 1).

Auf der Gemarkung Rauhenzell befinden sich auf den Fl.-Nrn. 489/1, 490/10, 490/43 sowie 489/30 unbebaute Flächen, die jedoch als Erweiterungsflächen eines bestehenden Betriebes gesehen werden (siehe Anlage 2).

Auf der Gemarkung Eckarts wurden im Ortsteil Werdenstein aufgrund der angrenzenden Wohnbauentwicklung im Zuge der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes die bislang dargestellten Gewerbeflächen auf den Flurstücken 292/5, 292/1, 292/4, 179/3, 178/6, 292/2 (Tfl.) als Gemischte Bauflächen dargestellt. Sie kommen damit nicht für produzierendes Gewerbe infrage (siehe Anlage 3).

Auf der Gemarkung Stein gibt es sowohl nicht genutzte Flächenreserven des rechtsgültigen Flächennutzungsplans, teilweise auch Bebauungsplans, die innerhalb des Bebauungszusammenhangs liegen, sogenannte Baulücken. Vereinzelt gibt es zwischen der Kreisstraße OA 5 und der Bahnlinie (Buchloe-Lindau) noch zur Verfügung stehende Flächen (Fl.Nr. 842/10, 842/25, Gemarkung Stein, insgesamt 3.330 m<sup>2</sup>) oder aber auch Fl.Nr. 774, 774/1, 451/1 (Tfl.) und 606/4, Gemarkung Stein (insgesamt ca. 4.700 m<sup>2</sup>). Bei diesen Flächen ergeben sich jedoch insbesondere in Bezug auf die geringe Tiefe der Grundstücke und den erforderlichen Mindestabständen zur Kreisstraße gem. Art. 23 BayStrWG und den hierfür erforderlichen Zu- und Abfahrten erhebliche Schwierigkeiten zur Bebauung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gießen“ gibt es ein noch unbebautes Grundstück (Fl.Nr. 633/1, Gemarkung Stein, mit 3.082,37 m<sup>2</sup>). Hier gibt es jedoch bereits

einen genehmigten Bauantrag von einem der Besten Gewerbesteuerzahler in Immenstadt. Diesem bieten wir in Seifen West II eine Entwicklungsmöglichkeit. Es wäre mehr als wahrscheinlich gewesen, dass dieser aus Immenstadt abgewandert wäre und dies der Stadt somit erhebliche finanzielle Einbußen beschert hätte. Durch die neue Perspektive in Seifen West II ergeben sich für das frei werdende Gelände neue Entwicklungsmöglichkeiten für Dritte. Weiter steht das Flurstück 632/8, Gemarkung Stein, aus dem Geltungsbereich des Gewerbegebietes „Seifen West“ mit ca. 7.500 m<sup>2</sup> noch als unbebautes Grundstück zur Verfügung. Hier haben jedoch die zwei bestehenden nördlichen Betriebe ein Vorkaufsrecht über eine Teilfläche. Die Erschließung dieser verbleibenden Grundstücke ist nur über das GWG Seifen West II möglich, da die Kreistiefbauverwaltung des Landratsamts Oberallgäu keiner weiteren Abbiegespur in unmittelbarer Umgebung zustimmt. Zuletzt bestehen noch zwischen Gießen und Flecken, östlich der OA 5, gewerbliche Bauflächen, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Diese stehen der Stadt Immenstadt i. Allgäu jedoch nicht zur Verfügung (siehe Anlage 4).

- 7.2.3.4 Zu Ziel 3.3 Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten: Das neue Gewerbegebiet wird bestehenden Gewerbeflächen des Stadtgebietes angeschlossen, sodass ein direkter Anschluss besteht. Des Weiteren werden bei der Planung vorhandenen, ausgebaute Verkehrsverbindungen berücksichtigt, die für die Erschließung des Gewerbegebietes genutzt werden können. Die Topographie eignets im Bereich des Geltungsbereiches sehr gut für die Errichtung von großflächigen Gewerbeeinheiten.
- 7.2.3.5 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:
- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
  - B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
  - B IV 1.1 Der flächendeckende öffentliche Personennahverkehr soll in allen Nahverkehrsräumen insbesondere im Hinblick auf Taktverkehre und abgestimmte Anschlüsse ausgebaut werden. [...]
  - B V 1.7 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.
- 7.2.3.6 Zu Ziel A II 2.2: Durch die Planung im Bereich "Seifen West II" wird das bestehende Gewerbegebiet "Seifen West" erweitert. Durch die hinzutretende Bebauung ist mit Beeinträchtigungen der Landschaftsästhetik und Erholungsfunktion zu rechnen, die jedoch bereits auf Ebene der verbindlichen

Bauleitplanung durch Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden. Ein Verlust der ökologischen Bedeutung oder der Erholungsfunktion lässt sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes deshalb nicht ableiten.

- 7.2.3.7 Die Stadt Immenstadt i. Allgäu verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Feststellungsbeschluss vom 16.02.2012). Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für die Landwirtschaft bzw. im östlichen Bereich als Gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Zudem stellt der Flächennutzungsplan eine geplante Ortrandeingrünung sowie Überschwemmungsbereiche der Bergstattbäche sowie der Iller dar. Zusätzlich verläuft zentral durch das Plangebiet eine 20kv-Freileitung. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 7.2.3.8 Wesentliche Teile des Änderungsbereiches befinden sich innerhalb eines faktischen Überschwemmungsgebietes der im Talraum verlaufenden Bäche. Für faktische Überschwemmungsgebiete sind die Vorschriften des § 78 ff WHG entsprechend anzuwenden. Demzufolge ist die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise möglich, sofern die in § 78 Abs. 2 genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Diese liegen vor, wenn:
1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
  2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt
  3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
  4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
  5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
  6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
  7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
  8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
  9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Abs. 2 S. 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

- 7.2.3.9 Zu Punkt 1.: Die Stadt Immenstadt i. Allgäu hat im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes potenzielle Standorte für die Siedlungsentwicklung geprüft. Als Entwicklungsschwerpunkt für gewerbliche Bauflächen hat sich hierbei der Standort "Seifen" herauskristallisiert, der sich insbesondere für die Ansiedlung großer Gewerbebetriebe eignet. Dies ergibt sich aus der Topographie der Flächen, der guten verkehrlichen Anbindung des Standortes sowie der bereits am Standort angesiedelten Gewerbebetriebe im Bereich "Seifen". Diesen Betrieben sollen betriebsnahe Erweiterungsflächen geboten werden, konkrete Anfragen hierfür liegen der Stadt bereits vor. Hinzu kommt, dass insbesondere für großflächige Gewerbebetriebe Bauflächen entstehen sollen. Diese Betriebe haben besondere Ansprüche an ihre Standorte, um die Errichtung von großen Hallen zu ermöglichen. Vor allem eine ebene Topographie der Flächen ist hierfür als Standortfaktor zu benennen. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Seifen West II" sollen die bereits dargestellten gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan erweitert werden, um den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe entgegen zu kommen und eine wirtschaftliche Erschließung zu gewährleisten. Gleichzeitig werden Flächen, die nicht weiter für eine gewerbliche Nutzung herangezogen werden sollen, wieder als "Flächen für die Landwirtschaft" im Flächennutzungsplan dargestellt. Dadurch wird der Eingriff am Standort "Seifen" auf ein erforderliches Minimum reduziert.
- 7.2.3.10 Zu Punkt 2.: Das neu auszuweisende Gewerbegebiet "Seifen West II" grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Seifen West" der Stadt Immenstadt i. Allgäu an. Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich die gewerblichen Nutzungen am Standort "Seifen" konzentriert ansiedeln. Dies entspricht dem Entwicklungskonzept der Stadt, die hierdurch die städtebauliche Ordnung in dem Bereich sichert und Nutzungskonflikte vermieden werden.
- 7.2.3.11 Zu Punkt 3.: Grundsätzlich ist gutachterlich festgestellt worden, dass eine Bebaubarkeit unter Einhaltung von Maßnahmen zum Hochwasserschutz möglich ist (Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch "Hydraulische Untersuchung mit 2D-Berechnung", Fassung vom 20.11.2020). Der vorliegende Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dem Schutz der Gebäude und der dort arbeitenden Bevölkerung dient. Durch die Festsetzung einer Erdgeschoß-Fußbodenhöhe als Mindestmaß wird sichergestellt, dass eine Überflutung der Arbeitsräume im Falle eines Hochwasserereignisses nicht eintritt. Zusätzlich ist ein Hinweis für die zukünftigen Bauherren aufgenommen, der auf Schutzvorkehrungen zum Überflutungsschutz aufmerksam macht.
- 7.2.3.12 Zu Punkt 4.-8.: "Die hydraulische Untersuchung mit 2D-Berechnung", Fassung vom 20.11.2020 des Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch, belegt, dass die Planung hinsichtlich der oben aufgeführten Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Ausweisung neuer Baugebiete und damit die Anwendbarkeit des § 78 WHG vorliegen.
- 7.2.3.13 Zu Punkt 9.: Grundsätzlich ist gutachterlich festgestellt worden, dass eine Bebaubarkeit unter Einhaltung von Maßnahmen zum Hochwasserschutz möglich ist (Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch "Hydraulische Untersuchung mit 2D-Berechnung", Fassung vom 20.11.2020). Der Bebauungsplan sieht

durch Festsetzungen bauliche Schutzmaßnahmen vor, sodass im Falle eines Bemessungshochwassers keine Schäden entstehen.

- 7.2.3.14 Zur Untersuchung der Hochwassersituation und der Überschwemmungsgefahr bei Starkregenereignissen hat die Stadt Immenstadt i. Allgäu das Ing.-Büro Koch beauftragt, durch hydraulische Berechnungen die Realisierbarkeit eines Gewerbegebietes im Bereich "Seifen West II" zu prüfen. Im Rahmen der Ausarbeitung von Hochwasserschutzmaßnahmen im Seifener Becken, die mit Beschluss vom 14.11.2011 planfestgestellt wurde, wurde die grundsätzliche Realisierbarkeit von Gewerbegebietsflächen bereits grundsätzlich festgestellt. Derzeit werden die Abflussberechnungen im Rahmen einer Tekturplanung im Bereich "Seifen II" überarbeitet.
- 7.2.3.15 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung von Gewerbeflächen innerhalb des Stadtgebietes diskutiert und abgewogen. Als gewerbliche Baufläche erscheint der überplante Bereich auf Grund seiner Nähe zu bereits bestehenden Gewerbestrukturen und daraus resultieren Synergieeffekten geeignet. Des Weiteren sind zum Teil Erschließungsanlagen vorhanden. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen.
- 7.2.3.16 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 7.2.3.17 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 7.2.4.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, an einem städtebaulich verträglichen Standort in verkehrsgünstiger Lage die gewerbliche Entwicklung der Stadt Immenstadt i. Allgäu voranzutreiben und hierdurch die Erweiterung bestehender gewerblicher Betriebe sowie die Neuansiedlung von produzierenden Betrieben zu ermöglichen.

Als Gewerbegebiet erscheint der überplante Bereich auf Grund der Nähe zu den östlich gelegenen, gewerblichen Nutzungen (u.a. Firma Robert Bosch GmbH) sowie der Anbindung an die Straße "An der Bundesstraße" sehr gut erschlossen und dadurch besonders für die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes geeignet. Der Bereich ist topographisch sehr gut für großflächige Gewerbebetriebe geeignet, sodass auch dieser Aspekt für eine Gewerbeentwicklung des Standortes spricht. Durch die Entwicklung des Gewerbegebietes können für die Region wichtige gewerbliche Ansiedlungen erfolgen.

- 7.2.4.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termines gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf den Artenschutz und die Beseitigung von Niederschlagswasser sowie den Lärmschutz hingewiesen.

- 7.2.4.3 Bei einem Termin zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die Grundstücksvergabe, anzusiedelnde Gewerbebetriebe, entstehende Kosten für die Stadt Immenstadt i. Allgäu sowie spätere Steuereinnahmen eingegangen. Des Weiteren wurde auf den hohen Flächenverbrauch sowie die ökologische Gestaltung des Gewerbegebietes hingewiesen.
- 7.2.4.4 Ziel der Planung ist es, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, die Voraussetzung für moderne und funktionelle Arbeits- und Produktionsstätten zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation wesentlich zu beeinträchtigen. Eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen auf die Nutzungen der Umgebung ist im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt.
- 7.2.4.5 Es wurden weitere Standorte in der Stadt Immenstadt i. Allgäu geprüft. Es stehen jedoch keine weiteren Flächen im Stadtgebiet für eine großflächige Entwicklung von Gewerbeflächen zur Verfügung. Aufgrund der umgebenden Hügellandschaft ist eine Großzahl der Flächen topographisch nicht für die Errichtung von großflächigen Gewerbestrukturen geeignet, da keine ebenen und zusammenhängenden Flächen vorhanden sind. Ferner wird die Siedlungsentwicklung durch Überschwemmungsgebiete eingeschränkt, welche bauliche Entwicklungen erschweren. Weitere Gewerbegebiete der Stadt Immenstadt i. Allgäu, neben dem Gewerbegebiet Seifen-West, können aufgrund der hohen Auslastung nicht erweitert oder nachverdichtet werden (vgl. Gewerbegebiet an der OA 30/B 19). Auch sind deren Struktur nicht mit einer Ansiedlung von großen produzierenden Gewerbebetrieben verträglich. Diese Gewerbegebiete sind vor allem für Kleingewerbebetriebe vorgesehen und sollen weiterhin für diese zur Weiterentwicklung zur Verfügung stehen (vgl. Gewerbegebiet "Kunert"). Flächen im zentralen Stadtbereich sind für Wohn- und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen und sollen nicht dem konfliktträchtigen, produzierenden Gewerbe zugeführt werden.
- 7.2.4.6 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Die Stadt hat sich intensiv mit der Eingrenzung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Ertragsstandorte auseinandergesetzt. Für die Ausweisung eines Gewerbegebietes bestehen derzeit keine ausreichenden Nachverdichtungspotenziale, sodass ein Gewerbegebiet "auf der grünen Fläche" geplant werden muss, um den gewerblichen Flächenbedarf zu decken. Es stehen keine geeigneten alternativen Flächen zur Verfügung. Um dennoch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen gering zu halten, hat die Stadt Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den Gebäudehöhen getroffen, die eine möglichst dichte Bauweise ermöglichen. Auch bei der Festsetzung von Ausgleichsflächen wurde auf die Schonung landwirtschaftlicher Primärertragsstandorte geachtet, insbesondere die 3,5 ha große Ausgleichsfläche "Laubegund" liegt an einem Steilhang im Steigbachtal, der für eine intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht in Frage kommt. Eine ausführliche Auseinandersetzung mit den Belangen der Landwirtschaft ist im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt.

- 7.2.4.7 Die Systematik des Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.
- 7.2.4.8 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Hierarchie der Rechtsgrundlagen ab.
- 7.2.4.9 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Änderungsbereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

## **7.2.5 Räumlich-strukturelles Konzept**

- 7.2.5.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt auf die Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes östlich der ehemaligen Bundesstraße ab. Hierzu soll das Gewerbegebiet "Seifen-West", über welches ein Anschluss an die Straße erfolgt, erweitert werden.
- 7.2.5.2 Eine Umsetzung in Bauabschnitten ist grundsätzlich möglich und derzeit vorgesehen.
- 7.2.5.3 Die Randbereiche sollen als Ortsrandeingrünung und Übergang in die Landschaft fungieren. Der nord-süd orientierte Grünflächen-Streifen im zentralen Bereich dient vornehmlich zur Erhaltung bzw. Erweiterung und standortgerechten Bepflanzung eines vorhandenen Grabens.
- 7.2.5.4 Regelungen bezüglich der baulichen Stellung der Gebäude werden zur flexiblen Nutzung der Flächen nicht gemacht.

## **7.2.6 Planungsrechtliche Vorschriften**

- 7.2.6.1 Für den überplanten Bereich ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- 7.2.6.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im Gewerbegebiet erfahren Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke einen generellen Ausschluss, weil diese wertvolle Fläche für arbeitsintensive bzw. produzierende Gewerbebetriebe vorgehalten werden soll.
  - Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 8 Abs. 3 Nrn. 1-3 BauNVO angeführten Nutzungen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Aufgrund des Konfliktpotentials zu den Gewerbebetrieben ist es zweckmäßig, diese Nutzungen in dem Gewerbegebiet auszuschließen.

- Weiterhin werden im Gewerbegebiet Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden (sogenannte "Fremdwerbungen"). Hierunter fallen Werbeanlagen, die eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen. Solche Anlagen der Fremdwerbung können als selbständige bzw. eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen werden (VGH Mannheim, Urteil vom 16.04.2008, AZ: 3 S 3005/06). Anlagen der Fremdwerbung zeichnen sich regelmäßig dadurch aus, dass sie in einer besonders auffälligen, sich von ihrer Umgebung hervorhebenden Art und Weise gestaltet sind, um besondere Aufmerksamkeit zu erreichen. Durch die Zulassung von Anlagen der Fremdwerbung würde eine nachteilige Auswirkung auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet. Zudem sollen die Flächen des Gewerbegebietes der Ansiedlung von Unternehmen dienen, die Arbeitsplätze in der Region schaffen. Selbständige Werbeanlagen widersprechen diesem planerischen Ziel und werden deshalb als Nutzung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.
  - Für das Gebiet wird ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben deren angebotenes Sortiment aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrige betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. Hierdurch soll die Ansiedlung kleinteiliger gewerblicher Nutzungen ausgeschlossen, welche dem vorgesehenen Nutzungscharakter des Gebietes nicht entsprechen würden. Des weiteren wären Einzelhandelsbetrieb zu weit von einer Wohnnutzung entfernt und würden ein hohes Verkehrsaufkommen verursachen.
- 7.2.6.3 Zum Schutz vor wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen wird festgesetzt, dass die in den Gewerbegebieten 1-6 zulässigen Nutzungen erst dann umgesetzt werden dürfen, wenn die Maßnahme zur Regelung des Wasserabflusses (Ziffer 2.20) im Westen des Geltungsbereiches realisiert wurde. Ohne diese Maßnahme besteht das Risiko einer Überflutung des Gebietes bei Starkregenereignissen.
- 7.2.6.4 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.
- Die Festsetzung einer Grundflächenzahl ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,80 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für Gewerbegebiete.
  - Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen (Hallen, Verkaufsräume) errichtet werden können.

- Die Festsetzung der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe über NN als Mindestmaß erfolgt aus Gründen des Hochwasserschutzes.
  - Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der gewerblichen Nutzungen entsprechendes Maß festgesetzt.
- 7.2.6.5 Werbeanlagen werden in ihrer Höhe auf ein für diesen Bereich verträgliches Maß beschränkt. Dies geschieht, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.
- 7.2.6.6 Die festgesetzte abweichende Bauweise ist erforderlich, um im Sinne einer möglichst hohen Flexibilität die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegrundstücke sowohl eine geschlossene Bebauung bis 140,00 m (a<sub>2</sub>) als auch alternativ dazu eine beliebig zu gestaltende offene Bauweise, zu ermöglichen. Darüber hinaus ist für einen Teil des Gewerbegebietes eine abweichende Bauweise bis 155,00 m (a<sub>1</sub>) vorgesehen, um hiermit auf die Anforderungen der zukünftigen Gewerbetreibenden zu reagieren.
- 7.2.6.7 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude und Garagen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 7.2.6.8 Für die Baugrundstücke wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von Zufahrten, nicht überdachten Stellplätzen und Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. Sonnenkollektoren, jedoch keine Windkraftanlagen) getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen. Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht erforderlich, da Garagen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können.
- 7.2.6.9 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

## **7.2.7 Infrastruktur**

- 7.2.7.1 Im Rahmen der Erschließung werden Trafostationen zu errichten sein, um die Versorgung des Gewerbegebietes mit Strom sicherzustellen. Am zentralen Kreuzungsbereich und am südlichen Wendehammer des Bebauungsplangebietes werden die vorhandene Trafostation durch eine entsprechende Festsetzung als Versorgungsanlagen für Elektrizität gesichert.
- 7.2.7.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

## **7.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 7.2.8.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung der "Konrad-Zuse-Straße" in die Kreisstraße "An der Bundesstraße" (OA 5) hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese Kreisstraße besteht eine Anbindung an die Bundes-Straße 19.
- 7.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch Bushaltestellen (Seifen und Seifen, Abzweigung Bosch) an der der OA 5 gegeben.
- 7.2.8.3 Die innere Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtenden Straße. Hierzu wird die im Gewerbegebiet "Seifen-West" bestehende Straße verlängert und nach Süden fortgeführt und schließt dort mit einem Wendehammer ab. Im zentralen Bereich des Plangebietes wird diese Hauptachse nach Westen durch eine Querachse aufgeteilt und wird ebenfalls mit einem Wendehammer abgeschlossen. Die Wendehammer erlauben jeweils ein uneingeschränktes Befahren mit Lkw.

## **7.2.9 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz**

- 7.2.9.1 Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ist mit Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten führen können. Zur Konfliktlösung werden im Bebauungsplan Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Sieber Consult GmbH durchgeführt (Gutachten 18-165/d vom 18.02.2021) in welcher die Gewerbelärm-Immissionen vom Plangebiet auf die Umgebungsbebauung untersucht wurden.

Dabei soll das Plangebiet durch die Kontingentierung nicht grundsätzlich eingeschränkt, sondern eine maximale Ausnutzbarkeit der gesamten gewerblichen Fläche sichergestellt werden. Zudem wird das Plangebiet neben der internen Gliederung in Teilflächen auch planextern (baugiebts-übergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) zu den bestehenden Gewerbeflächen im Gemeindegebiet gliedert. So sind beispielsweise im östlich an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Bebauungsplan "Gewerbegebiet – Seifen West" für die Gewerbeflächen ebenfalls Emissionskontingente festgesetzt worden. Die Gewerbeflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 65 "Gießen -Süd" sind hingegen unkontingentiert und hinsichtlich der gewerblichen

Nutzung uneingeschränkt. Somit sind die Anforderungen, welche aus der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017, Aktenzeichen: 4 CN 7/16, juris, Randnummer 8 hervorgehen ausreichend berücksichtigt. Des Weiteren werden unter Berücksichtigung des Zusatzkontingents Richtung Osten beim GE 1 die Werte der DIN 18005-1 für ein Gewerbegebiet erreicht, weshalb theoretisch keine planexterne Gliederung mehr erfolgen müsste. Die planexterne Gliederung wird dennoch berücksichtigt, da Richtung Westen Einschränkungen auftreten können.

Das Verfahren der Emissionskontingentierung bietet im Allgemeinen den Vorteil, dass nicht der erste Betrieb, der sich ansiedelt, bereits so viel Lärm emittiert, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung unzulässig wäre. Damit ist zum einen eine angemessene Nutzbarkeit der Flächen im Plangebiet sowie zum anderen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung gewährleistet.

Bei der Festlegung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 wird jedem Quadratmeter Grundstücksfläche eine bestimmte Geräusch-Emission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (2017) an der Umgebung des Gewerbegebietes eingehalten werden. Der Vorbelastung durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen in der Umgebung wird Rechnung getragen, indem die Kontingente so berechnet wurden, dass an allen Einwirkorten ein um 6 dB(A) reduzierter Immissionsrichtwert durch neu hinzukommende Gewerbeflächen nicht überschritten wird.

Eventuelle Hindernisse wie Häuser, Hallen oder Böschungen zwischen der Schallquelle und dem Immissionsort (Zusatzdämpfung) werden gemäß DIN 45691 bei der Berechnung der Kontingente nicht berücksichtigt. Die Berechnung erfolgt unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes nach DIN ISO 9613-2 (Schallausbreitung im Freien).

Es wird eine Aufteilung des Gebietes in sechs Teilbereiche  $GE_1$  (2.200 m<sup>2</sup>),  $GE_2$  (10.200 m<sup>2</sup>),  $GE_3$  (12.000 m<sup>2</sup>),  $GE_4$  (15.100 m<sup>2</sup>),  $GE_5$  (10.000 m<sup>2</sup>) und  $GE_6$  (15.100 m<sup>2</sup>) mit unterschiedlichen Emissionskontingenten vorgenommen.

Die Festsetzung der Emissionskontingente gewährleistet die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Einwirkorten der bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein. Dabei wird die Zusatzdämpfung, wie oben beschrieben, berücksichtigt, was es dem Betreiber ermöglicht, durch variable Maßnahmen und konkrete Betriebsgestaltung (z.B. Lage, Orientierung, Anzahl und Größe von Gebäudeöffnungen) die Emissionen so zu steuern, dass der zulässige Immissionsanteil an der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung eingehalten wird. Das zur Bestimmung der schalltechnischen Zulässigkeit durchzuführende Berechnungsverfahren ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und entspricht der in der DIN 45691 eingeführten Berechnungsmethodik.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

- 7.2.9.2 In der schalltechnischen Untersuchung durch die Sieber Consult GmbH (Gutachten 18-165/d vom 18.02.2021) wurden die umliegenden, schützenswerten Nutzungen und insbesondere schützenswerte Wohnnutzungen berücksichtigt. In der nachfolgenden Tabelle werden die berücksichtigten, maßgeblichen Einwirkorte (Immissionspunkte), deren Schutzanspruch und Immissionsrichtwerte der TA Lärm aufgeführt:

Immissionspunkt (IP)	Gebietsnutzung	Immissionsrichtwert in dB(A) der TA Lärm	
		tags	nachts
IP 1 (Fl.-Nr. 673/1)	Gewerbegebiet	65	50
IP 2 (Fl.-Nr. 675/2)	Mischgebiet	60	45
IP 3 (Fl.-Nr. 639/3)	Gewerbegebiet	65	50
IP 4 (Fl.-Nr. 450)	Gewerbegebiet	65	50
IP 5 (Fl.-Nr. 773)	Außenbereich	60	45
IP 6 (Fl.-Nr. 732)	Außenbereich	60	45
IP 7 (Fl.-Nr. 732)	Außenbereich	60	45
IP 8 (Fl.-Nr. 734/1)	Allgemeines Wohngebiet	55	40
IP 9 (Fl.-Nr. 771/2)	Außenbereich	60	45
IP 10 (Fl.-Nr. 769/3)	Außenbereich	60	45
IP 11 (Fl.-Nr. 759)	Außenbereich	60	45

In der Berechnung der Geräuschkontingente wurden zur Berücksichtigung der Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Nutzungen ein um 6 dB(A) verringerter Immissionsrichtwert herangezogen. Da es sich bei Schall-Immissionen um ein logarithmisches Maß handelt, bedeutet eine Reduzierung um 6 dB(A) eine Reduzierung um ein Viertel des Lärms. Dieser Ansatz dient dem Schutz der umliegenden Nutzungen, insbesondere den Wohnnutzungen.

- 7.2.9.3 Die Festlegung von Zusatzkontingenten in Richtung Osten um + 6 dB(A) ergibt sich aus den errechneten Unterschreitungen der Planwerte für die Einwirkorte IP 1 bis IP 4 (Tabelle Seite 11 unten des Gutachtens 18-165/d vom 18.02.2021). Die Unterschreitungen liefern einen Spielraum von 7 dB(A) bis 14 dB(A). Die Festsetzung der Zusatzkontingente gibt Gewerbetreibenden die Möglichkeit ihren Betrieb lärmoptimiert zu betreiben und Lärmquellen entsprechend Richtung Osten zu situieren.
- 7.2.9.4 Gleichwertige Verfahren, wie die Geräuschkontingentierung bei Gewerbelärm, für übrigen Emissionen (z.B. Staub, Licht) werden zum derzeitigen Stand im Bauleitplanverfahren nicht angewandt.

Die Überprüfung der übrigen Emissionen ist auf dieser Ebene nicht leistbar, da hierfür ein konkretes Vorhaben vorliegen müsste, um belastbare Aussagen treffen zu können. Die Prüfung zur Einhaltung gesetzlicher Vorschriften zu den übrigen Emissionen erfolgt daher auf Baugenehmigungsebene. Die Gewerbetreibenden haben ihre Anlagen gemäß dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht und andere Emissionen nicht hervorgerufen werden und dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung getroffen werden.

- 7.2.9.5 Auf das Plangebiet wirken die Geruchsmissionen der östlichen landwirtschaftlichen Hofstelle ein. Mit schädlichen Umwelteinwirkungen aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle auf den Fl.-Nrn. 772, 772/1, 773 und 773/1 ist nicht zu rechnen. Der Bestand umfasst etwa 50 Großvieheinheiten (Stand 03.11.2020). Gemäß dem Bayerischen Arbeitskreis "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" ist bei 50 Großvieheinheiten und der Zugrundelegung eines Dorfgebietes, welches den Richtwerten eines Gewerbegebietes entspricht, bei der Unterschreitung eines Mindestabstands von 30 m mit Konflikten zu rechnen. Der Abstand der festgesetzten Baugrenzen im Gewerbegebiet und der Hofstelle beträgt etwa 35 m, weshalb keine Konflikte zwischen den Nutzungen zu erwarten sind. Wohnnutzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Vor Ort liegt eine Hauptwindrichtung aus Westen vor, weshalb die Geruchsmissionen vom Plangebiet weggeweht werden und somit ein möglicher Konflikt weiter entschärft wird.

Mit Erweiterungen des Bestandes ist nicht zu rechnen, da die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle nach dem Renteneintritt des Landwirts aufgegeben werden soll. Es ist davon auszugehen, dass dies in den nächsten zehn Jahren der Fall sein wird.

Es wird dennoch auf landwirtschaftliche Immissionen hingewiesen.

**8.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

**8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Seifen-West II" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Gewerbegebiet Seifen-West" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

8.1.1.1 Durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Seifen-West II" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Seifen-West" wird das bestehende Gewerbegebiet westlich des Ortsteiles Seifen nach Westen in Richtung des Weilers Gnadenberg ausgedehnt.

8.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um Grünland am westlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Seifen. Das überplante Gebiet überlappt sich im Nordosten mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Seifen-West" (Fassung vom 16.04.2015). Im Südosten grenzt es an eine aktive Hofstelle an der Kreisstraße OA5 "An der Bundesstraße" an. Im Westen erstreckt sich das Plangebiet bis zur Bebauung auf der Fl.-Nr. 769/3 des Weilers Gnadenberg.

8.1.1.3 Die überplanten Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Immenstadt als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den Bereich keine gesonderten Aussagen. Der gewählte Standort ist auf Grund der angrenzenden Gewerbegebiete, der hervorragenden Verkehrsanbindung sowie wegen der ebenen Lage und der Entfernung zu schützenswerter (Wohn-)Bebauung für ein Gewerbegebiet in hinreichendem Maß geeignet.

8.1.1.4 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes zur kurz- und mittelfristigen Deckung des Gewerbeflächenbedarfs größerer Gewerbebetriebe. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen in der Stadtverwaltung konkrete Anfragen nach gewerblichen Baugrundstücken vor.

8.1.1.5 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80, maximalen Gebäudehöhen von 14,00 m bzw. im westlichen Bereich 12,00 m, Pflanzgeboten für die privaten Baugrundstücke sowie mit einer öffentlichen Grünfläche als Bach begleitende Zone. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Als Dachform ist das Flachdach mit einer Neigung von maximal 5° festgesetzt. Die Flachdächer sind zu begrünen, des Weiteren sind Fassaden zumindest teilweise zu begrünen. Entlang des Grabens und am westlichen Rand des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen zur Durch- bzw. Eingrünung festgesetzt.

8.1.1.6 Für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Seifen-West II" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Gewerbegebiet Seifen-West" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichtes geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die Bereiche Arten, Lebensraum, Biologische Vielfalt, Boden, Geologie, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch sowie Kulturgüter über das Plangebiet hinaus. Der jeweilige Wirkungsraum ergibt sich aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen, der bestehenden Vorbelastung durch Verkehrsinfrastruktur und Bebauung sowie der daraus resultierenden Trennwirkung.

8.1.1.7 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 8,51 ha, davon sind 6,44 ha Gewerbegebiet, 0,84 ha Verkehrsflächen und 1,22 ha Grünflächen.

Der Flächenbedarf im Bereich der Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Seifen-West" muss unter dem Gesichtspunkt betrachtet werden, dass hier bereits Baurecht besteht und der Bereich zum Teil bereits bebaut ist. Der Bereich der Änderung hat eine Fläche von 1,28 ha.

8.1.1.8 Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 35.223 m<sup>2</sup> erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Seifen-West II" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Gewerbegebiet Seifen-West" und teilweise auf einer externen Fläche der Gemarkung Immenstadt i. Allgäu.

## 8.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

### 8.1.2.1 Regionalplan:

Nach der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Allgäu sind verbindliche Aussagen und Ziele zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. regionale Grünzüge, schutzbedürftige Bereiche für Naturschutz, Land-, Forst- oder Wasserwirtschaft) nicht berührt. Die Planung steht auch in keinem Widerspruch zu sonstigen für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes (siehe Kapitel 7.2.3. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung).

### 8.1.2.2 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich ca. 1,3 km nordöstlich des Geltungsbereiches ("Werdensteiner Moos"; Nr. 8327-303). Es handelt sich um eine ca. 85 ha große Hochmoorlandschaft. Auf Grund der großen Entfernung zum Plangebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes durch die Planung zu erwarten. Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

### 8.1.2.3 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- In der Nähe des Plangebietes liegen mehrere gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG kartierte Biotope. Dem Geltungsbereich am nächsten sind das "Röhricht westlich Gießen" (Biotop-Nr. 8427-1072-000) und das "Röhricht südwestlich Gießen" (Biotop-Nr. 8427-1073-000) mit jeweils etwa 110 m bzw. 140 m Entfernung in südöstlicher Richtung. Ca. 160 m nordwestlich bzw. 260 m westlich liegen zudem Teilflächen des Biotopes "Hecken und Gehölze im Bereich Bräunlings/Gnadenberg" (Biotop-Nr. 8427-0037, Teilflächen 8 und 9).
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Weitere Schutzgebiete liegen nicht in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich.

### 8.1.2.4 Biotopverbund:

- Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Schwerpunktgebietes "Illertal und Illerbecken oberhalb Kempten" des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP). Das Plangebiet liegt etwa 600 m entfernt vom Flusslauf der "Iller" und ist von diesem durch das bestehende Gewerbegebiet "Fa. Bosch" getrennt. Durch die starke Versiegelung und gewerbliche Bebauung im Umfeld des Plangebietes ist das "Illertal" in diesem Bereich bereits vorbelastet.
- Der Graben im Plangebiet stellt eine Verbundachse im Biotopverbund des Illerbeckens dar. Um diesen Korridor zu erhalten, wird um den Graben eine Pufferzone in Form von öffentlichen Grünflächen festgesetzt, die extensiv gepflegt werden. Eine Überbauung findet nur im Bereich der zwei geplanten Überfahrten statt. Am westlichen Rand des Plangebietes wird zudem ein weiterer Korridor in Form einer 20 m breiten Ortsrandeingrünung entstehen, der ebenfalls für Wanderungen und als Lebensraum für weitere Arten dienen kann.
- Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nur teilweise erkennbar, da das Plangebiet auf Grund der derzeitigen Nutzung und der stark versiegelten Umgebung zur "Iller" hin mit Ausnahme des Grabens keinen großen Lebensraumwert hat und daher bereits jetzt keinen optimalen Wanderkorridor darstellt. Zudem wird durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ein Erhalt von Wanderkorridoren in Nord-Süd-Ausrichtung gewährleistet.

- 8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland. Auf Grund dieser intensiven Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsatz von Arten des Dauergrünlands) ist nur mit einer geringen Artenvielfalt zu rechnen. Lediglich im Bereich des Entwässerungsgrabens (s.u.) und des mit Laubbäumen bestandenen Garten um das Haus der Nummer "Im Grund 2" ist eine höhere biologische Vielfalt mit siedlungstypischen (störungstoleranten) Kleinlebewesen (Insekten, Kleinsäuger) und Vögeln zu erwarten.
- Im Norden und Süden grenzen weitere landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an das Plangebiet an. Auch westlich des Plangebietes liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, die jedoch durch die Bebauung des Ortsteiles Gnadenberg abgelöst werden. Nordöstlich des Plangebietes liegt die bestehende gewerbliche Bebauung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Seifen-West". Im Überschneidungsbereich befindet sich ein teilversiegelter Parkplatz.
- Das überplante Gebiet ist im Hinblick auf die Durchgängigkeit für Tiere zumindest in Richtung der Iller im Osten vorbelastet (Kreisstraße und angrenzendes Gewerbegebiet im Osten). Der Lärm und die Störungen durch den Verkehr und die Einrichtungen in den bestehenden Gewerbegebieten lassen zumindest die östlichen Flächen v. a. für störungsempfindliche Tiere als sehr ungeeignet erscheinen.
- Im Rahmen der Kartierungen zum faunistischen Kurzgutachten des Büro Sieber vom 04.07.2018 wurde in der Begleitvegetation des durch das Plangebiet verlaufenden Entwässerungsgrabens ein Weibchen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) bei der Eiablage beobachtet. Diese Schmetterlingsart ist im FFH-Anhang II und IV genannt. Weiterhin wurden die Libellenarten Gemeine Becherjungfer (*Enallagma cyathigerum*), Große Pechlibelle (*Ischnura elegans*) und Großer Blaupfeil (*Orithetrum cancellatum*) festgestellt.
- Für eine detailliertere Untersuchung zum möglichen Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten wurde das Plangebiet im Jahr 2019 erneut begangen. Dabei wurden Gebäude- und

Baumkontrollen der landwirtschaftlichen Hofstelle und des Wohnhauses "Im Grund 2" in der Nähe des Plangebietes durchgeführt, um das Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten zu prüfen. Die Kontrollen erfolgten zwischen Mai und Juli. Im Rahmen dieser Kontrollen wurden als Brutvögel Feldsperling, Amsel, Star, Elster, Rauchschwalbe, Haussperling und Hausrotschwanz gefunden. Im Gebäude "Im Grund 2" wurden einige Quartiere einer kleinen Fledermausart gefunden, zudem konnte eine Art der Gattung Myotis bei der Nahrungssuche nachgewiesen werden. Für genauere Informationen siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten des Büro Sieber (Fassung vom 10.02.2021).

- Dem Plangebiet kommt auf Grund des Vorkommens einer FFH-Art eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht gehört das Plangebiet zur Unteren Süßwassermolasse der Allgäuer Molasse-Vorberge. Im Gebiet liegen fluviatile Ablagerungen der "Iller" aus Kies und Schluff. Als Ausgangsgesteinsgruppe kommen Ton- und Mergelstein und (Kalk-)Sandstein als Konglomerat vor. Auf Grund der Heterogenität des abgelagerten Materials ist mit kleinräumig wechselnden Bodenbedingungen zu rechnen.
- Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (M 1: 25.000) sind im Untergrund im östlichen Teil des Plangebietes fast ausschließlich Gley-Vega und Vega-Gley aus Schluff über Carbonatschluff (Ausediment) zu finden, während im westlichen Teil des Plangebietes ein Bodenkomplex aus Gleyen, Anmoorgleyen und Pseudogleyen aus Feinsand bis Schluff ansteht.
- Der Geotechnische Untersuchungsbericht der Dr.-Ing. Georg Ulrich Geotechnik GmbH (Fassung vom 16.05.2019) beschreibt das Plangebiet wie folgt: Das Baugrundstück liegt im Seifener Becken, das ausgangs der Würmeiszeit mit Beckensedimenten in einem Eisstausee gefüllt wurde. Darüber wurden Postglazialkiese (Talkiese) geschüttet. Das jüngste Schichtglied bilden holozäne Aueablagerungen, die in ihrer Schichtstärke stark variieren. Von den westlichen Höhen bauen sich Bachschuttkegel in die Seifener Ebene vor. Im Zentralen Bereich verläuft mäanderartig eine etwa 1 m tiefe Geländesenke, in der mit saisonalen Vernässungen zu rechnen ist. Der natürliche Wassergehalt im Boden variiert ebenfalls stark, in Teilbereichen mit hohem organischen Anteil und Torf kann er bis zu 50 % betragen.

- Es handelt sich größtenteils um offene bzw. unversiegelte Bodenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden (Intensivgrünland). Im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Seifen West" ist der Boden zum Teil bereits versiegelt. Das überplante Gebiet zeichnet sich durch eine mittlere Bodenfruchtbarkeit aus, ist aber auf Grund seiner Größe als landwirtschaftlicher Ertragsstandort von gewisser Bedeutung. Über die unversiegelten Flächen kann das von den westlich gelegenen Hängen zufließende Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickern, bevor es die Kreisstraße oder das westlich der Straße gelegene Gewerbegebiet erreichen kann.
- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzungsübersichtskarte, [umweltatlas.bayern.de](http://umweltatlas.bayern.de)) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 2 als gering einzustufen. Der o.g. Geotechnische Untersuchungsbericht bezeichnet die Auelehmdecke ebenfalls als gering durchlässig, während die darunterliegenden Talkiese gut durchlässig sind.
- Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 3 mittel bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Mithilfe des Grünlandschätzungsrahmens des "Merkblatts über den Aufbau der Bodenschätzung" (Bayerisches Landesamt für Steuern, Februar 2009) wurde für den im Plangebiet anstehenden Boden eine Grünlandzahl von 41-34 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer geringen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 2) entspricht. Da in der Region der Großteil der Böden höhere Grünlandzahlen aufweist, liegt das Plangebiet unterhalb der durchschnittlichen Ertragsfähigkeit.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 41-34 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im unteren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher höheren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Laut Auskunft der Behörden ist das Gebiet frei von Altlasten.
- Die Flächen sind aus geologischer Sicht grundsätzlich für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Im Plangebiet verläuft von Nord nach Süd ein Entwässerungsgraben. Es handelt sich dabei um ein Gewässer 3. Ordnung. Dieser ist im Bereich der Zufahrt zur Fl.-Nr. 773 verdolt. Gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 25.02.2019 verlaufen im Geltungsbereich und unmittelbar daran angrenzend "mehrere kleine Fließgewässer, die überwiegend als Gewässer im Sinne des Wasserrechtes zu bezeichnen sind". Zudem liegt etwa 600 m östlich des Plangebietes die "Iller". Der Fluss ist jedoch durch die Straße und das bestehende Gewerbegebiet "Fa. Bosch" vom Geltungsbereich räumlich getrennt. Zum Ausbau des Entwässerungsgrabens wird in einem gesonderten Verfahren die wasserrechtliche Genehmigung beantragt.
- Laut der Stellungnahme des Landratsamtes Oberallgäu, Sachgebiet Wasserrecht vom 18.02.2019 "wird davon ausgegangen, dass sich das Grundwasser max. 2-3 m je nach Jahreszeit unter der Geländeoberkante befindet." Der Geotechnische Untersuchungsbericht der Dr.-Ing. Georg Ulrich Geotechnik GmbH (Fassung vom 16.05.2019) gibt für den im April 2019 festgestellten Grundwasserspiegel eine Tiefe von 0,9 m bis 1,9 m unter Gelände an. Der Grundwasserspiegel ist unter der Auelehmdedecke gespannt. Eine Betonaggressivität des Grundwassers ist bisher nicht bekannt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet zum Teil bereits Abwässer an. Dies betrifft die Bestandsbebauung auf den Fl.-Nrn. 769/3 und 773 sowie den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Seifen West". Die Stadt verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Das Abwasser des Gewerbegebietes "Seifen West" wird über die städtischen Leitungen der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere

Iller zugeführt. Das bestehende Gewerbegebiet ist somit an die städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

- Auf Grund der westlich an das geplante Gewerbegebiet angrenzenden Hänge kann es bei Starkregen-Ereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen. Zudem kann es an den Zuflüssen (Gießener Bach, Hölltobelbach, Bräunlingser Bach, Bräunlinger Moosgraben und Walterstobelbach) der Iller im Seifener Becken zu Hochwasser kommen. Zu dieser Thematik wurde vom Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch eine Hydraulische Untersuchung mit 2D-Berechnung durchgeführt (Fassung vom 20.11.2020). Das Plangebiet liegt sowohl in einem berechneten, als auch in einem faktischen Überschwemmungsgebiet. Die Planung eines möglichen Gewerbegebietes wurde jedoch bei der Planfeststellung für das Hochwasserschutzprojekt im Seifener Becken und der Planung des neuen Rückhalteraumes Seifen Süd berücksichtigt, sodass hier ein ausreichender Retentionsraumausgleich einkalkuliert ist. Hierzu ist eine Tektur der planfestgestellten Planung bei der Unteren Wasserrechtsbehörde des Landratsamtes Oberallgäu eingereicht. Diese Tektur berücksichtigt insbesondere die teilweise geänderte Ausführung bzw. nicht umgesetzte Planung im Vergleich zu der Planfeststellung vom 4.11.2011. Bestandteil der Tektur ist die auch dem Bebauungsplan zugrunde gelegte hydraulische Untersuchung vom 20.11.2020. Mit der hydraulischen Untersuchung und der Tekturplanung wird auch auf die Auflagen nach § 78 WHG für eine ausnahmsweise Genehmigung einer Bebauung im Überschwemmungsgebiet eingegangen.

#### 8.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet liegt großklimatisch betrachtet im Staubereich der Alpen. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist daher mit knapp 2.000 mm relativ hoch. Da das Gebiet auf einer Höhe zwischen 708 m ü. NN und 710 m ü. NN liegt, fällt ein Teil des Niederschlags als Schnee. Die Jahresmitteltemperatur ist niedrig und beträgt etwa 7°C. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich auf Grund des gering bewegten Reliefs im Plangebiet nur relativ schwach ausbilden. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber klein-klimatischen Veränderungen (z. B. Aufstauen von Kaltluft).
- Aus dem Kfz-Verkehr der nahegelegenen Kreisstraße "OA 5" und Gewerbeflächen können sich Schadstoffe in der Luft anreichern. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes kann es im angrenzenden Gewerbegebiet zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Plangebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Die Stadt Immenstadt liegt innerhalb des Naturraums "Iller-Vorberge". Beim Plangebiet selbst handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in Ortsrandlage des Ortsteiles Seifen. Es weist ein leichtes Gefälle in Richtung der "Iller" im Osten auf. Im Nordosten schließt der überplante Bereich an das bereits bestehende Gewerbegebiet "Seifen West" an.
- Es bestehen Blickbeziehungen nach Westen zu den Hügeln des Ortsteiles Gnadenberg sowie nach Südosten in Richtung des Naturparkes "Nagelfluhkette". Der Bereich zwischen der Straße "An der Bundesstraße" und dem Ortsteil Gnadenberg ist von der östlich angrenzenden Straße sowie von den Hügeln im Westen her einsehbar, jedoch nicht exponiert. Der Bereich besitzt eine durchschnittliche Erholungseignung. Durch seine Lage im Tal nahe der Iller ist das Plangebiet von erhöhten Standorten in der Umgebung her sichtbar, aber durch die gewerbliche Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Seifen-West" und des Gewerbegebietes Fa. Bosch in gewissem Maße vorbelastet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Es ist für die Naherholung dennoch von gewisser Bedeutung, da es von den durch den westlich gelegenen Ortsteil Gnadenberg verlaufenden Radwanderwege ("Radrundweg Alpsee-Grünten", Wege-ID 20045; "Wegenetz des Landkreises", Wege-ID 14128; "Alpkönigs-Runde, Wege-ID 20261) aus einsehbar ist.
- Der Bereich wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Weiden, Mähwiesen, Äcker). Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen der bestehenden Gewerbebetriebe und der Kreisstraße OA 5 sowie der Bahnlinie "Lindau – Buchloe" ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor. Der überplante Bereich besitzt eine hauptsächlich auf das Landschaftsbild zurückzuführende Bedeutung für die Naherholung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 8.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.

#### 8.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.180-1.194 kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.700-1.749 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit der ebenen Lage die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern bedarf der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

#### 8.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

### 8.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.2.1 Bezüglich der o. g. Schutzgüter können sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Seifen West" die gleichen Veränderungen ergeben wie bei der Umsetzung dieses Bebauungsplanes, da dort bereits Baurecht besteht.

8.2.2.2 Bei Nicht-Durchführung der Planung im Bereich ohne bestehendes Baurecht bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts auf Grund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustausch-Bahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nicht-Durchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.2.3 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z.B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z.B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Stadt; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

### 8.2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr.2b und c Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)**

8.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Die Arten der Feldhecken gehen verloren. Durch das Vorhaben geht eine Teilfläche einer Fortpflanzungsstätte des europarechtlich geschützten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings verloren. Für genauere Informationen siehe artenschutzrechtliches Fachgutachten des Büro Sieber in der Fassung vom 10.02.2021.
- Biologische Vielfalt: Die Vielfalt der Lebensräume kann sich erhöhen (Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche, Dachbegrünungen usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoff-Konzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum. Die Grabenstrukturen werden – ausgenommen von den beiden Zufahren – erhalten und nach Abschluss der gewässerbaulichen Maßnahmen im Zuge der Erschließung durch extensive Pflege entwickelt. Die beiden geplanten Überfahrten sollten so ausgeführt werden, dass eine Durchgängigkeit für Tiere möglichst weit erhalten werden kann. Der Entwässerungsgraben bleibt aus Richtung Südosten weiterhin zugänglich und kann seine Funktion als Verbundachse in gewissem Maße weiterhin wahrnehmen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Durchgrünung der Bebauung, Pflanzungen in dem Baugebiet) kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes reduziert werden. Auf den öffentlichen Grünflächen als Ein- und Durchgrünung ist die lückige Pflanzung von Bäumen vorgesehen. Auf den privaten Baugrundstücken ist eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft im Westen ist eine Ortsrandeingrünung durch die Pflanzung von Bäumen und Strauchgruppen bzw. deren Erhalt vorgesehen. Das Plangebiet wird

damit von zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grüngürteln eingefasst. So bleibt der Bereich zumindest teilweise weiterhin für Tiere durchgängig. Insbesondere die Gehölze zur Ortsrandeingrünung am westlichen Rand des Plangebietes bilden dabei eine natürliche Leitstruktur. Zum Schutz des Gewässerrandstreifens entlang des Grabens werden öffentliche Grünflächen als bachbegleitende Zone festgesetzt. Die privaten Grünflächen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Seifen-West" werden übernommen und südlich der Zufahrtsstraße erweitert. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraum-Angebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 8,00 m verwendet werden dürfen. Zudem gelten Einschränkungen für die Beleuchtung von Werbeanlagen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

- Von der Pflicht zur Dach- und Fassadenbegrünung wird die Fläche des Gewerbegebietes GE1 ausgenommen, da im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Seifen-West" ebenfalls keine Dach- und Fassadenbegrünung vorgeschrieben ist und die Gewerbetreibenden hier nicht zusätzlichen Einschränkungen unterworfen werden sollen. Es handelt sich bei dieser Ausnahme lediglich um die Übernahme des Ist-Zustandes. Da sämtliche weiteren Flächen weiterhin mit einer Dach- und Fassadenbegrünung belegt sind, ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes allein durch den teilweisen Wegfall einer Dach- und Fassadenbegrünung nicht gegeben.
- Zur Sicherung des Bestandes des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings entlang des Entwässerungsgrabens im Norden wird eine öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche werden CEF-Maßnahmen durchgeführt. Diese beinhaltet die Festsetzung eines Mahdtermins nach Mitte September eines Jahres, um die Entwicklung des Großen Wiesenknopfes nicht zu beeinträchtigen. Ebenso sind die öffentlichen Grünflächen als bachbegleitende Zone zu pflegen. Die Fläche für die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches und ist im Eigentum der Stadt. Die Umsetzung der Maßnahme ist damit sowohl planungsrechtlich als auch hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse dauerhaft gesichert.
- Auf der privaten Grünfläche entlang des Grabens im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Seifen-West" ergeben sich durch die Planung keine Änderungen.

- Durch die getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum internen Ausgleich können innerhalb des Plangebietes bestehende Lebensräume teilweise gesichert und optimiert werden. Entlang des Entwässerungsgrabens werden Grünflächen ausgewiesen, die als Extensivgrünland entwickelt werden.
- Die Planung führt insgesamt zu einem geringen Eingriff in das Schutzgut. Der verbleibende Ausgleichsbedarf ist extern zu kompensieren.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	– –
Anlage von Grünflächen und Gründächern, Anbringen von Nisthilfen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	0
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z.B. Freizeitlärm), Gewerbeausübung	u.U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

### 8.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund der gegenüber Hangwasser empfindlichen Lage kommt es zudem zu erheblichen Kiesaufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 können bis zu etwa 5,8 ha des Plangebietes neu versiegelt werden. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, ist der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke hoch.

- Da die Grünlandzahl im Plangebiet bei etwa 41-34 liegt, werden keine hochwertigen Böden in Anspruch genommen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasserdurchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben. Die vorliegende Planung sieht eine Unterbringung des Aushubes überwiegend innerhalb des Planungsbereiches in Verbindung mit den zu erwartenden Aufschüttungen vor.
- Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, welche die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduzieren, ist die Eingriffsstärke auf Grund der relativ großflächigen Versiegelung als hoch zu bewerten.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	– –
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	– –
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	– –
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbeausübung, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

### 8.2.3.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Die geplante gewerbliche Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen

- versiegelt werden. Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades von 0,8 sind die Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen.
- Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich teilversiegelte (versickerungsfähige) Beläge zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit wie möglich zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Zur schadlosen Ableitung des von den westlichen Hängen zufließenden Niederschlagswassers wurden entlang des westlichen Randes des Plangebietes Flächen zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.
  - Das Entwässerungskonzept sieht vor, das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser über Mulden, Mulden-Rigolen, Rigolen oder andere Rückhaltebecken zurückzuhalten und gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten. Die Rückhaltung ist nach den Vorgaben des DWA-Merkblattes A 117 im Bauantrag nachzuweisen.
  - Solange die Gräben am westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches im Bereich des Fl.-Nr. 454 noch nicht vollständig hergestellt sind, muss für die Entwässerung ein temporärer Graben entlang der Grenze zwischen den Fl.-Nrn. 771/1 und 454 hergestellt werden, der ebenfalls in den weiter östlich gelegenen Graben mündet.
  - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr bei u.U. freiliegendem Grundwasser	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser, dadurch bei vegetationsfreiem Boden u.U. Verschmutzung von benachbarten Gewässern	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
Einrichten von Versickerungsflächen	Verminderung der Beeinträchtigung der Versickerung	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

#### 8.2.3.4 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die anfallende Abwassermenge. Das Schmutzwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage des Abwasserverbandes Obere Iller zugeleitet. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird entweder über Mulden, Mulden-Rigolen, Rigolen oder andere Rückhaltebecken zurückzuhalten und gedrosselt in den Vorfluter abzuleiten.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die Leitungen der Stadtwerke Immenstadt.
- Das bei Starkregen von den westlich liegenden Hängen zufließende Wasser wird durch Versickerungsbereiche am westlichen Rand des Plangebietes abgefangen, sodass es nicht zu Überflutungsproblemen auf den Grundstücken am Hangfuß kommen kann. Die Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses werden im Rahmen der Erschließung des Baugebietes hergestellt und sind von den zukünftigen Grundstückseigentümern dauerhaft zu erhalten.
- Durch die mit der Planung einhergehenden Änderungen im Wasserhaushalt ergibt sich auch eine Änderung im Hochwasserschutzprojekt Seifener Becken. Im Vergleich zur ursprünglichen Planung der Hochwasserschutzmaßnahmen wird das Gewerbegebiet im Norden und Süden verkleinert, jedoch nach Westen hin erweitert. Die Änderung des Hochwasserschutzprojektes wird jedoch nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bearbeitet, sondern in einem separaten Tekturantrag. Hierfür wurde vom Ingenieurbüro Dr.-Ing. Koch eine neue hydraulische Untersuchung mit 2 D-Berechnung durchgeführt (Stand 20.11.2020). Gemäß dem Untersuchungsbericht sind die hydraulischen Voraussetzungen nach § 78 Abs. 2 WHG erfüllt, nach denen die Zulassung eines Baugebietes in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ausnahmsweise möglich ist. Die geplanten Gräben entlang der westlichen Grenze des Plangebietes sorgen dafür, dass es auf den oberhalb des Gewerbegebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen nicht zu einer Vernässung kommt. Der Hochwasserschutz bleibt auch bei Durchführung der Planung bestehen. Die ergänzenden Berechnungen zum wild abfließendem Wasser des IB Dr.-Ing. Koch vom 23.11.2020 zeigen zudem, dass das geplante Gewerbegebiet auch wirksam gegen wild abfließendes Wasser geschützt wird. Jedoch ergibt sich für die benachbarte Hofstelle im Osten bei extremen Niederschlagsereignissen ein höherer Einstau, z.B. ergibt sich bei einem fünfhundertjährigen Niederschlagsereignis ein bis zu 38 cm höherer Einstau als bisher. Hier plant die Stadt Immenstadt i. Allgäu aber in Abstimmung mit den Eigentümern eintsprechende Objektschutzmaßnahmen ein.

#### 8.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Durch die Lage des Plangebietes zwischen den westlich gelegenen Hängen und dem östlich gelegenen Gewerbegebiet wird durch die Bebauung die Kaltluftzufuhr in das bestehende Gewerbegebiet eingeschränkt.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität auf Grund der zusätzlichen Schadstoff-Emissionen durch den Betriebsverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu rechnen, da das Gebiet nicht für einen Durchgangs-Verkehr ausgelegt ist.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Extrema in Bezug auf Niederschlagsereignisse (z.B. langandauernder Starkregen, urbane Sturzfluten) wurden im Rahmen der Entwässerungsplanung des Planungsbüros Bauen und Umwelt, Kempten berücksichtigt (z.B. Anlage einer Entwässerungsmulde für von Westen zufließendes Hangwasser)
- Die geplanten Grünflächen und Dachbegrünungen vermindern die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima, welches sich durch die großflächige Versiegelung und Bebauung ungünstiger entwickelt. Grünflächen vermindern durch Verdunstung und Kaltluftproduktion den Aufheizungseffekt, der über die versiegelten Flächen entsteht.
- Auch im neuen Baugebiet kann die weiterhin angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zeitweise zu Geruchs-Belastungen oder zu Staubeinträgen führen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Erichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –

Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluft (Grünland)	—
Anlage von Grünflächen und Dachbegrünungen	Verbesserung des Kleinklimas	0
<b>betriebsbedingt</b>		
Betriebsverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	—

### 8.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes in der freien Landschaft wird das Landschaftsbild beeinträchtigt bzw. stark überprägt. Dies gilt insbesondere für den Blick aus Richtung Westen, da das Plangebiet von den Hängen und dem Ortsteil Gnadenberg gut einsehbar ist. Da das Plangebiet den bisherigen Ortsrand des Ortsteiles Seifen weiter nach Westen verlagert, schafft es beinahe eine Verbindung der Ortsteile Seifen und Gnadenberg und bildet so eine Barriere, die Blicke in Nord-/Südrichtung durch das Seifener Becken beeinträchtigt. Diese wird jedoch durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grabens sowie die westlich anschließende Straße durchbrochen. In diesem Bereich sind keine Gebäude zu bauen, sodass das geplante Gewerbegebiet selbst eine etwa 30 m breite Grünzone erhält. Innerhalb des geplanten Gewerbegebietes werden Blicke in Richtung der Berge durch die errichteten Baukörper erschwert.
- Als Minimierungsmaßnahme dient eine Ortsrandeingrünung in Richtung der freien Landschaft in Form von Pflanzungen von Bäumen und Strauchgruppen sowie zusätzlichen Pflanzgebieten auf den gewerblichen Baugrundstücken. Um den störenden Einfluss der zukünftigen Baukörper auf das Landschaftsbild weiter zu verringern, werden Dachbegrünungen festgesetzt. Die Pflanzliste trägt dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölz-Arten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu fördern. Zu diesem Zweck werden zusätzlich im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, nur Hecken aus Laubgehölzen zugelassen. Die Pflanzung von nicht in der Pflanzliste festgesetzten Sträuchern wird nur auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen, um Grünflächen auf den privaten Baugrundstücken möglichst naturnah zu gestalten. Zudem werden die Gebäudehöhen so festgesetzt, dass am westlichen Rand des Gebietes Gebäude mit einer Höhe von 12 m möglich sind, und nur innerhalb des Gebietes bzw. in Richtung der alten Bundesstraße 14 m Höhe zulässig ist.
- Von der Pflicht zur Dach- und Fassadenbegrünung wird die Fläche des Gewerbegebietes GE1 ausgenommen, da im rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Seifen-West" ebenfalls keine Dach- und Fassadenbegrünung vorgeschrieben ist und die Gewerbetreibenden hier nicht zusätzlichen Einschränkungen unterworfen werden sollen. Es handelt sich bei dieser Ausnahme lediglich um die Übernahme des Ist-Zustandes. Da sämtliche weiteren Flächen weiterhin mit einer Dach- und Fassadenbegrünung belegt sind, ist eine erhebliche Beeinträchtigung des

Landschaftsbildes allein durch den teilweisen Wegfall einer Dach- und Fassadenbegrünung nicht gegeben.

- Um die Lichtabstrahlung in die umliegende freie Landschaft und hierdurch verursachte Verfremdungs- und Störeffekte zu vermeiden, werden die Stärke und der Radius der Lichtausstrahlung durch eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen reduziert (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem ist eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, unzulässig. Zum Schutz des Landschaftsbildes werden auch die Benutzung von Skybeamern, blinkende, wechselnd farbige Anzeigen sowie die flächenhafte Fassadenbeleuchtung ausgeschlossen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut. Um dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen, ermöglichen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vergleichsweise große Baukörper, die auch das Landschaftsbild beeinträchtigen. Damit soll den ökologischen Erfordernissen einer sparsamen Flächenbeanspruchung Genüge getan werden. Gleichzeitig helfen die Festsetzungen zur Grünordnung den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes v. a. bei größeren Baustellen	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	dauerhafte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
Durchgrünung des Plangebietes, Ortsrandeingrünung	Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	0
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft (verringert durch Festsetzungen zu Lampen, Beleuchtung und Werbeanlagen)	0

### 8.2.3.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen verloren. Dafür wird durch die Planung die Ansiedelung von Gewerbebetrieben ermöglicht, wodurch Arbeitsplätze gesichert und/oder neu geschaffen werden können (siehe hierzu auch das Kapitel "Erfordernis der Planung" in der städtebaulichen Begründung). Die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes erfährt durch die geplanten Baukörper eine Beeinträchtigung. Der westlich des Plangebietes verlaufende Radweg bleibt erhalten.

- Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen im Ortsteil Seifen ist mit Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten führen können. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Sieber Consult GmbH durchgeführt (Gutachten 18-165/d vom 18.02.2021) in welcher die Gewerbelärm-Immissionen vom Plangebiet auf die schützenswerte Umgebungsbebauung untersucht wurden. Um eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, werden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen durch Lärm kann daher ausgeschlossen werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u.U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ansiedelung von Gewerbebetrieben, Angebot neuer Arbeitsplätze	+ +
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Gewerbeausübung	Belastung durch Verkehrs- und/oder Betriebslärm, Verkehrsabgase	–

#### 8.2.3.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

Das nächste denkmalgeschützte Gebäude liegt etwa 340 m nordwestlich des Geltungsbereiches. Es handelt sich um die "Kerkerkapelle, Rechteckbau mit leicht eingezogenem, halbrundem Schluss, 1835; mit Ausstattung" (D-7-80-124-70). Auf Grund der Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung ist nicht von einer Beeinträchtigung des Baudenkmales durch die Planung auszugehen.

### 8.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch auf Grund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. Zudem können Heiz- oder Produktionsanlagen von Gewerbebetrieben (z.B. großes Blockheizkraftwerk; Brennöfen) zu einem erhöhten Schadstoffausstoß beitragen. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgas-Bestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die großflächige Flächenneuersiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Seifen West II" der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 18.02.2021.
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Gewerbegebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper). Zudem gelten Einschränkungen für die Größe und Beleuchtung von Werbeanlagen, welche verhindern, dass es zu einer Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner, der landschaftsästhetischen Situation oder lichtempfindlicher Tierarten kommt.
- Sollten sich in dem Gewerbegebiet Betriebe ansiedeln, welche Erschütterungen verursachen (z.B. Brechanlage im Rahmen von Bauschuttrecycling) oder Wärme bzw. andere Strahlung emittieren (z.B. Umspannwerk), sind die einschlägigen Fachgesetze bzw. technischen Bestimmungen zu beachten und ggf. deren Einhaltung im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

8.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK). In Bezug auf Biomüll wird die Anlage von Komposten empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

8.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

8.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

8.2.3.13 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Auf Grund der Topographie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Die Möglichkeit der alternativen Nutzung von Erdwärme muss bei Bedarf gesondert geprüft werden.

- 8.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Umsetzung der Planung führt im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbeflächen zu einem deutlich erweiterten Siedlungsbereich, der überwiegend durch überbaute und befestigte Flächen gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt wird weiter reduziert. Weitere Kumulationseffekte entstehen durch zunehmende Verkehrsbewegungen.

- 8.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

- Die Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse durch die Bebauung und Versiegelung der Grünfläche am Hangfuß (Schutzgut Klima/Luft) wirkt auf die östlich benachbarten Gebäude (Schutzgut Mensch), weil dadurch die Kaltluftzufuhr in das bestehende Gewerbegebiet eingeschränkt wird.
- Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).
- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Gebäude- und Straßenbaus stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern. Offener (vegetationsfreier) Boden kann vor allem in Hanglagen leichter erodiert werden; ausgeschwemmte Erde wiederum kann zur Verschmutzung von Privatgrundstücken oder Verkehrswegen (Schutzgut Mensch) oder Gewässern (Schutzgut Wasser) führen.

- 8.2.4 **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**

- 8.2.4.1 Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist im vorliegenden Planungsfall folgender Sachverhalt darzustellen: Innerhalb des überplanten Bereiches ist zu unterscheiden zwischen dem Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Seifen-West" (Fassung vom 16.04.2015) und dem Bereich, der erstmalig überplant wird. Für den Bereich, in dem die vorliegende Planung

die rechtsverbindliche Planung überlagert, ist zur Bewertung des Eingriffs der planungsrechtliche Bestand der zukünftigen Planung und den damit verbundenen Eingriffsmöglichkeiten gegenüberzustellen. Das heißt, wo jetzt bereits Baurecht besteht und dieses zukünftig weiterhin unverändert gilt, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Ein Ausgleichsbedarf entsteht dort, wo zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden. Im vorliegenden Planungsfall geschieht dies durch die Überplanung von Grünland mit Gewerbe- und Verkehrsflächen.

- 8.2.4.2 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 1.1 und 1.2 (Vorhabenstyp) sind hiervon betroffen. Bei dem Vorhaben wird kein reines oder allgemeines Wohngebiet festgesetzt und die GRZ liegt mit 0,8 deutlich über dem Schwellenwert von 0,35. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeitsschritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.
- 8.2.4.3 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:
- 8.2.4.4 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland. Es ergibt sich hieraus eine Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.5 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs. Es ergibt sich hieraus eine Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.6 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit geringer Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.7 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen mit gewisser kleinklimatischer Bedeutung. Es ergibt sich hieraus eine Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.
- 8.2.4.8 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.4.9 Auf Grund der o. g. Teil-Zuordnungen ergibt sich eine Gesamt-Zuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).
- 8.2.4.10 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: Es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffs-Schwere des Typs A, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als hoch einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist deutlich größer als 0,35.

8.2.4.11 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Eingrünung des neuen Ortsrandes im Westen durch Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke und insbesondere entlang der Erschließungsstraße (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Hecken aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Schaffung von Ersatzlebensräumen durch die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)

8.2.4.12 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Auf Grund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,5 (Feld B I, oberer Wert). Bei einer Eingriffs-Fläche von 70.446 m<sup>2</sup> ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 35.223 m<sup>2</sup>.

In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
Gewerbegebiet (neu geplant)	AI	0,5	62.308	31.154
Straße (neu geplant)	AI	0,5	8.062	4.031
Versorgungsflächen (neu geplant)	AI	0,5	76	38
Gewerbegebiet (bereits vorhanden)	-	0	2.386	0
Verkehrsflächen (vorhanden)	-	0	250	0
Grünflächen	-	0	11.974	0
<b>Summe</b>			<b>85.056</b>	<b>35.223</b>

- 8.2.4.13 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Der genaue Umfang der Maßnahmen und Lage der Ausgleichsflächen wird im weiteren Verlauf des Verfahrens abgestimmt.
- 8.2.4.14 Als interne CEF-Maßnahme zum Schutz des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings wird im Norden des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche ausgewiesen. Auf dieser Fläche soll der Bestand des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) erhalten und gepflegt werden, um einen geeigneten Lebensraum für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling zu erhalten.
- 8.2.4.15 Folgende Maßnahmen sind auf der externen Fläche vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):
  - "Laubegund" (Fl.-Nr. 1122): Zielsetzung ist es, Arten lichter Weideflächen und sehr lockerer Waldstrukturen zu fördern (z.B. Auerhuhn, Birkhuhn, wärme- und lichtliebende Insekten und Schmetterlinge). Um eine passende Mosaikstruktur zu schaffen, ist die Fläche deshalb extensiv zu beweiden. Die Bauminseln sowie anfallendes Totholz sind auf der Fläche zu belassen. Das Hochasten der Bäume in der Fläche ist nicht zulässig.
  - Durch eine extensive Nutzung der Fläche soll zudem der Adlerfarnbestand bekämpft werden, der sich zwischen den Waldinseln gebildet hat. So sollen blüten- und artenreichere Freiflächen zwischen den Waldinseln entstehen. Bei der Adlerfarnbekämpfung werden keine Herbizide eingesetzt.

#### 8.2.4.16 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestands-Situation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche 1 (Fl.-Nrn. 642/3, 641; Gemarkung Stein i. Allgäu)	Intern	intensiv genutztes Grünland bzw. Grabenbegleitgrün	Erhaltung des Lebensraumes für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling als CEF-Maßnahme	337
Ausgleichsfläche 2 "Laubegund" (Fl.-Nr. 1122; Gemarkung Immenstadt i. Allgäu)	Extern	Steiler Südhang mit Adlerfarn und kleinen Waldinseln	Schaffung des Lebensraumes für Raufußhühner durch extensive Beweidung Bekämpfung des Adlerfarns	35.400
<b>Summe</b>				<b>35.737</b>

8.2.4.17 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf der internen Ausgleichsfläche auf den Fl.-Nrn. 642/3 und 641 (Gemarkung Stein i. Allgäu) und der externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 1122 (Teilfläche, Gemarkung Immenstadt i. Allgäu) ausgeglichen.

Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

#### 8.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.5.1 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung von Gewerbeflächen innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Als gewerbliche Baufläche erscheint der überplante Bereich auf Grund seiner Nähe zu bereits bestehenden Gewerbestrukturen und daraus resultieren Synergieeffekten geeignet. Des Weiteren sind zum Teil Erschließungsanlagen vorhanden. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen.

#### 8.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

- 8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage Januar 2003)
  - Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 8.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.
- 8.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 8.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Stadt Immenstadt i. Allgäu als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Stadt darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.
- 8.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 8.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet (GE) am westlichen Ortsrand des Ortsteiles Seifen ausgewiesen. Der überplante Bereich umfasst 8,51 ha.
- 8.3.3.2 Das Plangebiet wird im Nordosten durch das bestehende Gewerbegebiet "Seifen West" und im Südosten durch die Straße "An der Bundesstraße" begrenzt. Weiter westlich des Plangebietes liegt der Ortsteil Gnadenberg. Im Norden und Süden schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich an. Innerhalb des Plangebietes handelt es sich überwiegend um in-

tensiv genutzte Grünlandflächen. Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu (großflächige Versiegelung landwirtschaftlich genutzter Flächen, Fernwirkung des in Ortsrandlage liegenden Plangebietes).

- 8.3.3.3 Innerhalb sowie im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope, die durch die Planung beeinträchtigt werden.
- 8.3.3.4 Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die großflächige Versiegelung und beim Schutzgut Landschaftsbild durch die gewerbliche Bebauung der von den westlich gelegenen Hängen einsehbaren Fläche. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild kann durch grünordnerische Maßnahmen reduziert werden:
- Ausschluss von Hecken aus Nadelgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen
  - Pflanzung einer Ortsrandeingrünung am westlichen Rand des Plangebietes
  - Festsetzung umfangreicher Dachbegrünungen der Flachdächer im Plangebiet
- 8.3.3.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt nach dem Regelverfahren des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.
- Der nach Berücksichtigung der planinternen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf von 35.223 m<sup>2</sup> wird durch die Festlegung von zwei Ausgleichsflächen (Fl.-Nrn. 642/3, 641 (beide Gemarkung Stein i. Allgäu) und 1122 (Gemarkung Immenstadt i. Allgäu)) vollständig gedeckt. Die Ausgleichsflächen ergeben einen Überschuss von 514 m<sup>2</sup>.
- 8.3.3.6 Bei Nicht-Durchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden. Der Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Seifen West" im Nordosten des Plangebietes ist weiterhin bebaubar.
- 8.3.3.7 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

### **8.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

- 8.3.4.1 Allgemeine Quellen:
- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
  - Regionalplan der Region Allgäu

- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Online-Viewer) des Bayerischen Landesamts für Umwelt
- Umwelt-Atlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Reichsbodenschätzung, Gewässer und Naturgefahren)
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umwelt (Online-Karten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege

#### 8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, BayernAtlas)
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Immenstadt i. Allgäu
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Ergebnisvermerk des Termins zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 04.03.2019 im Landratsamt Oberallgäu (ergänzter Vermerk vom 18.04.2019) mit umweltbezogenen Stellungnahmen des Landratsamtes Oberallgäu zu den Themenfeldern Bauleitplanung, Immissionsschutz sowie Natur- und Artenschutz
- Schriftliche Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom Februar 2019 mit Umweltbezug der Regierung von Schwaben (Ziele der Raumplanung), des Regionalen Planungsverbandes Allgäu (Landesentwicklungsprogramm), des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Denkmäler), des Landratsamtes Oberallgäu (Ortsplanung und Landschaftsbild, Abwasserentsorgung, Umgang mit Niederschlagswasser sowie Grundwasser), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kempten (Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen und Hofstelle), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Altlasten, Wasserversorgung, Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser, Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete), des Bund Naturschutz in Bayern e.V. (Flächenfraß, Klimawandel und Verkehr) und der Handwerkskammer für Schwaben (Gewerbelärm-Immissionen)
- Umweltbezogene Informationen aus der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit der Entwurfsfassung vom 17.07.2019 mit Stellungnahmen der Regierung von Schwaben (zum Grundsatz des Flächensparens), des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (zur Nähe des Plangebietes an einem Baudenkmal), des Landratsamtes Oberallgäu, mit zusammenfassender Stellungnahme der Fachbereiche Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz, Brandschutz (zu Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Umsetzung von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, Umsetzung der naturschutzfachlichen Minimierungsmaßnahmen, Flächensparen, Nachweis zur Umsetzung der Ausgleichs-

und Minimierungsmaßnahmen, zu den Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung, Umsetzung der Maßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Fachgutachten, Festsetzung der Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen aus dem artenschutzrechtlichen Fachgutachten, Konkretisierung der Pflanzgebote, zum Umweltbericht und zur Meldung der Ausgleichsmaßnahmen im Ökoflächenkataster), des Landratsamtes Oberallgäu, Abfallrecht-Immissionsschutz (zur Schalltechnischen Untersuchung, zu Immissionspunkten, zu den Geruchsmissionen aus der Hofstelle auf der Fl.-Nr. 773 und 773/1 sowie möglichen Schutzmaßnahmen, zur Untersuchung des Wohngebäudes westlich des Plangebietes als Immissionsort und Vergabe von Emissionskontingenten), des Landratsamtes Oberallgäu, Naturschutz (zu Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Nicht-Betroffenheit von Schutzgebieten oder Biotopen, Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, Situierung der vorgesehenen Nistkästen und Ersatzquartiere, Einhaltung der DIN 18920 und des § 12 BBodSchV und Meldung der Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster), des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Immenstadt (zu Emissionskontingenten, Überplanung der Ausgleichsfläche "Stadtalpe", Festsetzung von Solar/Photovoltaikanlagen, Flächenverbrauch und möglichen Alternativen und Minimierungsmaßnahmen, Beeinträchtigung der Landwirtschaft, Blickbeziehungen zwischen Plangebiet und Umgebung, Bewertung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht, Auswirkungen der Planung auf das Klima und Abarbeitung der Ausgleichspflicht), des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (zum faktischen Überschwemmungsgebiet, Retentionsraumausgleich, Änderung der Planungsberechnung zum Rückhalteraum Seifen Süd, Hochwasserschutz, wildabfließendem Wasser/Sturzflut, bauliche Maßnahmen zum Schutz bei Starkregen und hohen Grundwasserständen, Gewässerausbau, gewässerbegleitende Grünflächen, Gewässerunterhalt und Gewässerverbandsmitgliedschaft, Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser, Entwässerungsplanung, vorsorgendem Bodenschutz, Altlasten und Wasserversorgung), des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Kempten-Lindau (zu Flächenverbrauch, Überflutung landwirtschaftlicher Flächen, Beeinträchtigung angrenzender land- und forstwirtschaftlicher Flächen, Duldung landwirtschaftlicher Emissionen, Auswirkungen der Entwässerung, sparsamer Umgang mit Ausgleichsflächen bzw. Planung von Ausgleichsflächen im Geltungsbereich und Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (zum Verlust landwirtschaftlicher Flächen und Überplanung eines landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes, zu den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen), der Handwerkskammer für Schwaben (zur schalltechnischen Untersuchung und den Emissionskontingenten) und des Abwasserverbandes Obere Iller (zur Entwässerung, Ortsentwässerungssatzung, Einleitung von Fremdwasser)

- Umweltbezogene Informationen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Entwurfsfassung vom 17.07.2019 mit Stellungnahmen zu den Themen Lärmmissionen, Belastung durch Verkehr und Staub, Lichtmissionen, Klimawandel, Überplanung von Flächen im Außenbereich, Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

sowie Verschattungseffekte, Funktionsverlust der Drainagen landwirtschaftlicher Flächen, Funktion unversiegelter Flächen im Wasserhaushalt, Überschwemmungsgefahr, Retentionsraumverlust, Einleitung von Oberflächenwasser, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Zersiedelung, Auswirkungen auf den Tourismus, Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Funktionen von Grünflächen, Baumpflanzungen, Erhalt der Biodiversität, Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen, ökologische Auswirkungen, Vorkommen von Vogelarten, Kleinsäugetern und Arthropoden, Umsetzung festgesetzter Grünordnungsmaßnahmen und zu den zugeordneten Ausgleichsflächen

- Umweltbezogene Informationen aus der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit der Entwurfsfassung vom 02.11.2020 der Regierung von Schwaben zu Grundsätzen und Ziele des Landesentwicklungsplanes (insbesondere Verringerung des Flächenverbrauches) und zu sonstigen fachlichen Informationen und Empfehlungen (zur Stadt Immenstadt i. Allgäu als städtischer Naturerlebnisraum, Umgang nat. Ressourcen, Flächenverbrauch, Flächenbedarf und Flächenverfügbarkeit); des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten (Allgäu) zu Waldflächen (forstliche Belange bzw. Waldfläche nicht betroffen) sowie zur Zustimmung der Ausgleichsfläche, zum Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen, zum Grundsatz des Landesentwicklungsprogrammes (Inanspruchnahme hochwertiger Böden), zu landwirtschaftlichen Emissionen aus den benachbarten Flächen auf das Plangebiet und zur Schonung weiterer landwirtschaftlicher Flächen durch die benötigten Ausgleichsflächen und alternativer Flächen bzw. Maßnahmen; des Wasserwirtschaftsamtes Kempten zu den Themenfeldern Grundwasser und Baugründungen (zu Grundwasserverhältnissen und vorhandener Böden, zu Gründungen und möglichen Eingriffen in den Grundwasserhaushalt sowie der Berücksichtigung der allgemeinen Regeln der Technik, zu notwendigen Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und des Bedarfes einer Genehmigung für Eingriffe ins Grundwasser), zu Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser (zur Ableitung des Schmutzwassers, zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zur Einleitung in einen Vorfluter, zur notwendigen Überprüfung der hydrologischen Modellrechnung, zu allgemeinen Bedenken gegenüber der Entwässerung, zum Ausschluss von Tätigkeiten und Verwendung von wassergefährdenden Stoffen, zum Versiegelungsgrad und zur Versickerung der Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen), zu Überschwemmungsgebieten (zur Lage im faktischen Überschwemmungsgebiet, zu bereits beschlossenen hochwasserbetreffenden Maßnahmen und Hochwasserbelange sowie zum Umsetzungsstand hierzu, zur Ausnahmenvoraussetzung von Bebauungen im Überschwemmungsgebiet, zur durchgeführten 2D-Berechnung und dem darin ermittelten Rückhalteraum), zum Hochwasserschutz (zur hochwasserangepassten Bauweise und zu Schutzmaßnahmen bei HQ 100 Hochwasserereignissen, Beachtung des Hochwasserschutzes aus der 2D-Berechnung, Berücksichtigung eines Freibordes von mind. 50 cm), zum Gewässerausbau (zum vorhandenen Gewässerlauf, zur Gewässerordnung, zu den geplanten Maßnahmen und die Notwendigkeit eines wasserrechtlichen Verfahrens, zum Gewässerrandstreifen und den damit verbundenen Maßnahmen), zu wildabfließendem Wasser und Sturzfluten (zum Auftreten von wildabfließendem Wasser und notwendigen Schutzmaßnahmen) und zur Gewässerunterhaltung und Gewässerverbandmitgliedschaft (zur

Zuständigkeit der Gewässerunterhaltung und notwendiger Regelungen); vom BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kempten Oberallgäu (zum Flächenverbrauch, zum artenschutzrechtlichen Gutachten sowie zu den darin aufgeführten kartierten Arten, zum Vegetationsbestand am Gewässer, zur Einstufung des Gewässers als Biotop, zu den geplanten Eingriffen in vorhandene Lebensräume und den dazugehörigen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), zur Verlegung der Zufahrten, zu notwendigen Pufferstreifen, zur Umsetzung von Fassaden- und Dachbegrünungen und zur Beachtung einer insektenfreundlichen Bebauung); des BUND Naturschutz, Ortsgruppe Immenstadt (zum Flächenverbrauch, zur Verwendung von Solarflächen in Parkplatzbereichen und auf den Dächern, zum Klima, zum vorhandenen Gewässer, zu Vermeidungs- und Minimierungsflächen bzw. -maßnahmen für den Dunklen-Wiesenknopf-Ameisenbläuling, zu Baumpflanzungen, zur Fassadenbegrünung, zu Versickerungsanlagen, Verlust von Grünlandflächen, zum Biotopverbund, Auswirkungen der Planung auf verschiedene Arten, zum Anbringen von Nistmöglichkeiten, zum Kompensationsfaktor und Schaffung von Ersatzlebensräumen); des Landratsamtes Oberallgäu zu den Themenfeldern Landschaftsbild (Eingriff, Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, Minimierungsmaßnahmen und deren Sicherung und Umsetzung), Ausgleich (Sicherung, Umsetzung und Anzeigen der Ausgleichsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Maßnahmenbeschreibung, Melden der Maßnahmen im Ökoflächenkataster), Gehölze (Wuchsklassen der Arten Eibe, Sal-Weide und Stechpalme), Nutzungskordel in der Grünfläche und Beschreibung des Vorhabens im Umweltbericht; des Landratsamtes Oberallgäu, Technischer Umweltschutz (zur schalltechnischen Untersuchung, ohne Bedenken), des Landratsamtes Oberallgäu, Wasserrecht (zu den wasserrechtlichen Verfahren und der UVP-Vorprüfung) und des Abwasserverbandes Obere Iller (zur Entwässerung und Untersagung des Einleitens von Fremdwasser)

- Umweltbezogene Informationen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit der Entwurfsfassung vom 02.11.2020 mit Stellungnahmen zu den Themen Ein- und Durchgrünung, Energiesparen, Lichtverschmutzung, Schaffung von Retentionsraum, Dachbegrünung, Photovoltaikanlagen auf dem Dach, Fassadenbegrünung, Ansiedlung von Betrieben mit erheblichen Luftschadstoffemissionen, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Lärmimmissionen in der Umgebung, schalltechnische Untersuchung und Emissionskontingentierung
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Seifen-West II" der Sieber Consult GmbH in der überarbeiteten Fassung vom 18.02.2021 (zu den Gewerbelärm-Immissionen aus dem Plangebiet und den notwendigen Schutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes)
- Hydraulische Untersuchung mit 2 D-Berechnung zum Rückhalteraum Seifen Süd und Gewerbegebiet Seifen West des Ingenieurbüros Dr.-Ing. Koch vom 20.11.2020 (zur Tektur 2020 der Hochwasserschutzplanung Seifener Becken, hydrologischen Grundlagen, Berechnungsmodellen und Zusammenfassung der Berechnungsergebnisse und Auswirkungen der Tekturplanung)

- Hydraulische Untersuchung mit 2 D-Berechnung zum Gewerbegebiet Seifen West mit ergänzenden Berechnungen zu wild abfließendem Wasser des Ingenieurbüros Dr.-Ing. Koch vom 23.11.2020 (zu hydrologischen Grundlagen, Berechnungsmodellen und Zusammenfassung der Berechnungsergebnisse zu wild abfließendem Wasser im Bestand, für Bauabschnitt 1 und Bauabschnitt 2 sowie Auswirkungen der geänderten Planung auf die Umgebung)
- Geotechnischer Untersuchungsbericht der Dr.-Ing. Georg Ulrich Geotechnik GmbH vom 16.05.2019 (zu den Themen Geomorphologische Situation/Baugrundsichtung, Grundwasserhältnisse, Durchlässigkeit der anstehenden Böden und Versickerungsmöglichkeiten, geothermische Beurteilung, Erschließung des Baugebietes, Gründung der Bebauung und baubegleitende Maßnahmen)
- Hydrogeologisches Gutachten der Dr.-Ing. Georg Ulrich Geotechnik GmbH vom 07.07.2019 (zu den Themen Retention, Infiltration, Versickerung)
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büro Sieber in der Fassung vom 04.07.2018 (zur frühzeitigen Erkennung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte)
- Artenschutzrechtliches Fachgutachten des Büro Sieber in der Fassung vom 10.02.2021 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG des Büro Sieber vom 20.11.2020 zum Tekturantrag für das Hochwasserschutzprojekt Seifener Becken (zur Prüfung der UVP-Pflicht der Änderung für das Hochwasserschutzprojekt unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren, des Vorhabenstandortes sowie der Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen)

## **9.1 Örtliche Bauvorschriften**

### **9.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften**

9.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf Vorschriften zur Dachform, zu Solar- und Photovoltaikanlagen und zu Werbeanlagen, um eine Beeinträchtigung des Umfeldes zu vermeiden.

### **9.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude**

9.1.2.1 Die Dachform für den Hauptbaukörper beschränkt sich zur Schaffung einer einheitlichen Gestaltung auf das Flachdach. Deren Begründung hat neben ökologischen auch gestalterische Gründe, da die Integration in die Landschaft in Bezug auf Blickbeziehungen von den umgebenden Anhöhen verbessert wird. Eine Ausnahme der Maßnahme gilt lediglich für das GE1, da hier keine zusätzlichen Festsetzungen im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Seifen-West" getroffen werden sollen.

9.1.2.2 Die Vorschriften zur Aufständigung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern sollen grundsätzlich eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch auf den Dächern ermöglichen. Gleichzeitig soll eine zu dominante Wirkung der Anlagen auf den Außenbetrachter vermieden werden. Die getroffenen Regelungen führen daher in erster Linie zu einer Begrenzung des Aufständigungswinkels der Solarmodule im äußeren Dachbereich von Flachdächern.

## **9.2 Sonstige Regelungen**

### **9.2.1 Abstandsflächen**

9.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

### **9.2.2 Werbeanlagen**

9.2.2.1 Durch die Beschränkung der Größe von freistehenden Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an Gebäuden hinsichtlich des Erscheinungsbildes soll auf eine maßvolle Ausgestaltung hingewirkt werden. So wird sichergestellt, dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

**10.1 Umsetzung der Planung****10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.1.3 Der überplante Bereich könnte in verschiedenen Bauabschnitten erschlossen und verwirklicht werden.

**10.2 Erschließungsrelevante Daten****10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 8,51 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als GE	6,47	76,03 %
Grünflächen	1,19	13,98 %
Verkehrsflächen	0,57	6,70 %
Verkehrsflächen als Begleitgrün	0,27	3,17 %
Versorgungsanlagen	0,01	0,11 %

**10.2.2 Erschließung**

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Obere Iller, Sonthofen

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Überlandwerke GmbH (AÜW), Kempten (Allgäu)

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Oberallgäu

## 10.3 Zusätzliche Informationen

### 10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 07.02.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 12.03.2020 enthalten):

- Ergänzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten
- redaktionelle Änderung des Leitungsrechtes
- redaktionelle Anpassung des Leitungsrechtes für nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser
- Ergänzung des Hinweises zu den Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser
- Ergänzung des Hinweises zum Baudenkmal
- redaktionelle Überarbeitung des Hinweises zum Brandschutz
- Überarbeitung des Hinweises zu Versickerungsanlagen
- Überarbeitung "Ergänzende Hinweise" bzgl. wasserdichter Unterkellerungen
- Ziffer 2.4 Klarstellung Hauptgebäude
- redaktionelle Änderung der "Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen"
- Ergänzung des Kapitels in der Begründung "Nutzungskonflikt-Lösung, Immissions-Schutz"
- Ergänzung eines Bereiches ohne bauliche Anlagen im Plan
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen
- Ergänzung der Nutzungsschablone

10.3.1.2 Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 02.11.2020) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 26.11.2020 enthalten):

- Änderung des Geltungsbereiches; Verkleinerung im Westen und Osten um 5,20 ha

- Anpassung der Baugebiete GE 1 und GE 2\*
- Anpassen der Baugrenzen an die geänderten Grundstückszuschnitte
- Änderung der Festsetzung zur Erdgeschoß-Fußbodenhöhen
- Reduzierung der Gebäudehöhe für das GE 4 und GE 5 um jeweils 2 m
- Anpassen der Geräuschkontingente an die geänderte Situation; Aufteilung der Gewerbeflächen in sieben Teilflächen und Reduzierung der Kontingente in Richtung Westen zur Wohnbebauung
- Änderung der Verkehrsflächen; Verkürzung im Westen
- Ergänzen einer Entwässerungsmulde mit Fließrichtung
- Überarbeitung der Festsetzung "Baugrenze", Aufnahme einer zulässigen Überschreitung für Anlagen zur Fassadeneingrünung
- Überarbeitung der Festsetzung zu baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenze, Aufnahme der Zulässigkeit von Maßnahmen zum Hochwasserschutz und zur Fassadeneingrünung
- Überarbeitung der Festsetzung "Fläche zur Regelung des Wasserabflusses"
- Ergänzung einer "temporären Fläche zur Regelung des Wasserabflusses"
- Überarbeitung der Festsetzung zu Bodenbelägen in dem Baugebiet durch Änderung der Abflussbeiwerte
- Überarbeitung der Festsetzung zu Gründächern durch Änderung der Abflussbeiwerte
- Ergänzen einer Ortsrandeingrünung durch Festsetzen einer öffentlichen Grünfläche im Westen
- Ergänzung einer privaten Grünfläche als Durch-/Eingrünung im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Seifen-West"
- Ersetzen der öffentlichen Grünfläche im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Seifen-West" südlich der Zufahrtstraße durch eine private Grünfläche als Durch-/Eingrünung
- Ergänzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Ermöglichung von auflockernden Baumgruppen bei der Ortsrandeingrünung
- Ergänzen einer Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen inklusive Wurzelschutzmaßnahmen im Bereich von Leitungen
- Reduzierung der öffentlichen Grünfläche als Durch-/Eingrünung im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Seifen-West" nördlich der Verkehrsfläche
- Ergänzen einer Festsetzung zur Pflanzung von Sträuchern inklusive Wurzelschutzmaßnahmen im Bereich von Leitungen
- Änderung der Festsetzung zu Pflanzungen in den öffentlichen Flächen durch Umbenennung zur Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Ergänzung zu Wurzelschutzmaßnahmen im Bereich von Leitungen

- Ergänzen von Nadelbaumarten und Immergrünen in der Pflanzliste zu Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Änderung der Festsetzung zu Pflanzungen in dem Baugebiet zur Pflanzung von mehr Laubbäumen auf den privaten Grundstücken und Ergänzung von Wurzelschutzmaßnahmen im Bereich von Leitungen
- Anpassen der Festsetzung zur Fassadenbegrünung
- Ergänzen einer Pflanzbindung für bestehende Gehölze innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Westen
- Ergänzen einer Pflanzung auf den gewerblichen Bauflächen GE 3 und GE 4
- Überarbeitung und Ergänzen der Festsetzung zur "Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet"
- Bereich ohne Zufahrten entfällt aus den Festsetzungen
- Bereich ohne bauliche Anlagen entfällt aus den Festsetzungen
- Ergänzung eines Leitungsrecht 3
- Redaktionelle Ergänzung einer Nutzungskordel zur Trennung der unterschiedlichen Art der Nutzung
- Hinweisliche Ergänzung des LR1 außerhalb des Geltungsbereiches
- Überarbeitung des Hinweises zum Artenschutz
- Ergänzung des Hinweises für Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser
- Ergänzung eines Hinweises zur städtischen Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Überarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung
- Entfernen der planexternen Ausgleichsfläche "Stadtalpe"
- Verkleinern der planexternen Ausgleichsfläche "Laubegund"
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.1.3 Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 19.02.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 25.03.2021 enthalten):

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Aufnahme der Kontingente in die Planzeichnung
- Ergänzung einer Festsetzung Ziffer 2.2 "Schutz vor wild abfließendem Wasser"
- Anpassung der Ziffer 2.3 "Emissionskontingente"
- Anpassung der Ziffer 2.7 zur Höhe der Werbeanlagen
- Überarbeitung der Festsetzung 2.23 zu öffentlichen Grünflächen als Bach begleitende Zone durch Entfallen zusätzlicher befestigter Zufahrten
- Herausnahme des Baugebiets GE2\*
- Überarbeitung der Festsetzung 2.19 "Behandlung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet"
- Überarbeitung der Festsetzung 2.27 "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme"
- redaktionelle Anpassung der Festsetzung 2.32 zum Leitungsrecht 3
- Ergänzung der Festsetzung 2.33 zur Dachbegrünung durch Ergänzung einer Ausnahme für das GE1
- Anpassung der Ziffer 2.37 zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes"
- Ergänzung der Festsetzung 2.39 zur Fassadenbegrünung durch Ergänzung einer Ausnahme für das GE1
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung 2.42 zur Nutzungskordel
- Anpassung der Festsetzung zur Emissionskontingentierung (Rechtsgrundlage; Fl.-Nr. des GE 1; Herausnahme GE 2\*; Berichtigung der Fl.-Nrn. der Einwirkorte, für welche das Zusatzkontingent gilt)
- Redaktionelle Anpassung des Hinweises 5.8 "Artenschutz"
- Überarbeitung des Hinweises 5.14 "Grundwasserdichte Untergeschoße"
- Überarbeitung des Hinweises 5.15 "Ableitung von Niederschlagswasser"
- Ergänzung eines Hinweises unter 5.20 "Grundwasserdichte Untergeschoße und Überflutungsschutz"
- Redaktionelle Anpassungen im Kapitel 3 "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)" zur Klarstellung der zugeordneten Ausgleichsfläche
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.3.1.4 Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 19.02.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im

Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 22.06.2021 enthalten):

- Redaktionelle Änderung der Festsetzung Ziffer 2.2 "Schutz vor wild abfließendem Wasser"
- Redaktionelle Änderung der Festsetzung Ziffer 2.21 "Temporäre Fläche zur Regelung des Wasserabflusses"
- Redaktionelle Änderung der Farbe der Festsetzung Ziffer 2.26 "Private Grünfläche" als Durch-/Eingrünung
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung

### **10.3.2 Anlagen**

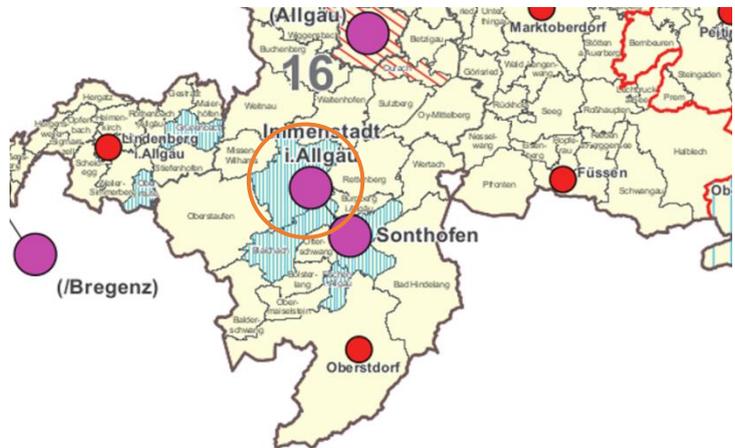
10.3.2.1 Anlage 1: Übersicht der Flächenpotenziale der Gemarkung Immenstadt i. Allgäu

10.3.2.2 Anlage 2: Übersicht der Flächenpotenziale der Gemarkung Rauhenzell

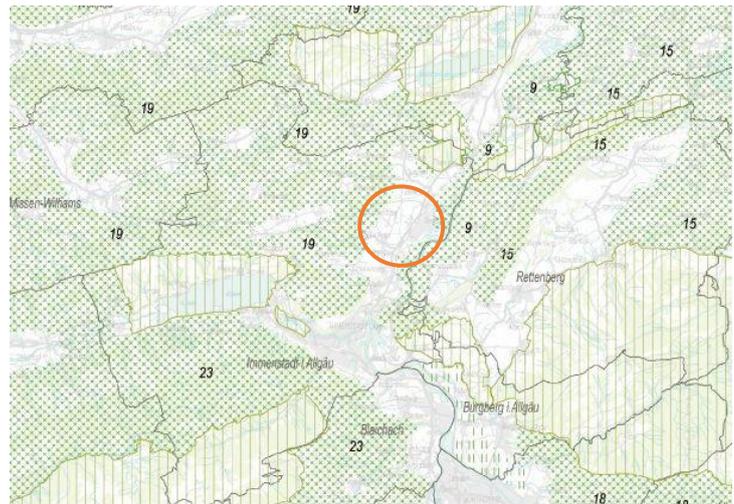
10.3.2.3 Anlage 3: Übersicht der Flächenpotenziale der Gemarkung Eckarts

10.3.2.4 Anlage 4: Übersicht der Flächenpotenziale der Gemarkung Stein

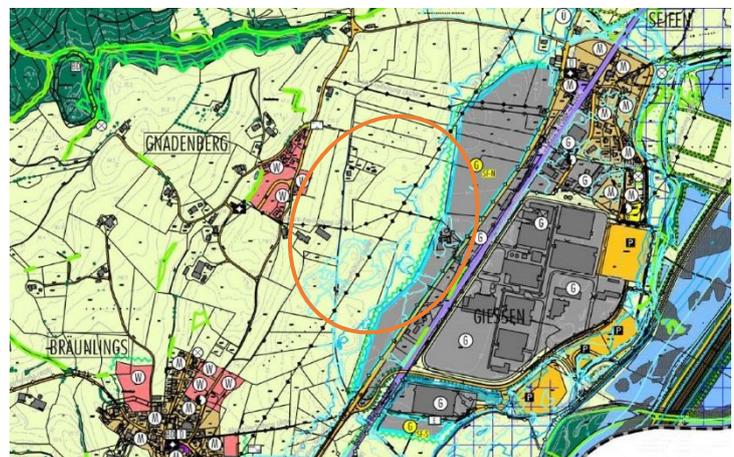
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung der Stadt Immenstadt i. Allgäu gemeinsam mit der Stadt Sonthofen als Oberzentrum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, keine Beeinträchtigung von Zielen der Raumordnung oder Landesplanung



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Gewerbefläche



Blick von Norden nach  
Süden auf das Plangebiet



Blick von Osten nach  
Westen auf den Ände-  
rungsbereich; im Hinter-  
grund ist der "Gnaden-  
berg" zu sehen



Blick von der Straße "An  
der Bundesstraße" nach  
Norden auf das Plange-  
biet



Blick von Norden auf Bestandsgebäude westlich des Plangebietes



Blick von Westen nach Osten auf das bestehende Gewerbegebiet "Seifen-West"



**13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 29.01.2019. Der Beschluss wurde am 12.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Immenstadt i. Allgäu, den .....  
 (Nico Sentner, 1. Bürgermeister)

**13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 12.02.2019 bis 28.02.2019 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 28.08.2019 bis 30.09.2019 (Billigungsbeschluss vom 25.07.2019; Entwurfsfassung vom 17.07.2019; Bekanntmachung am 20.08.2019) sowie in der Zeit vom 16.12.2020 bis 22.01.2021 (Billigungsbeschluss vom 26.11.2020; Entwurfsfassung vom 02.11.2020; Bekanntmachung am 08.12.2020) sowie in der Zeit vom 15.04.2021 bis 17.05.2021 (Billigungsbeschluss vom 23.03.2021; Entwurfsfassung vom 19.02.2021; Bekanntmachung am 07.04.2021) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Immenstadt i. Allgäu, den .....  
 (Nico Sentner, 1. Bürgermeister)

**13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 01.03.2019 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 14.08.2019 (Entwurfsfassung vom 17.07.2019; Billigungsbeschluss vom 25.07.2019) sowie mit Schreiben vom 15.12.2020 (Entwurfsfassung vom 02.11.2020; Billigungsbeschluss vom 26.11.2020) sowie mit Schreiben vom 01.04.2021 (Entwurfsfassung vom 19.02.2021; Billigungsbeschluss vom 23.03.2021) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Immenstadt i. Allgäu, den .....  
 (Nico Sentner, 1. Bürgermeister)

### 13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss über die Entwurfsfassung vom 07.02.2020 erfolgte in der Stadtratssitzung vom 12.03.2020. Dieser Satzungsbeschluss wurde in der Stadtratssitzung vom 26.11.2020 aufgehoben.

Der erneute Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 22.06.2021 über die Entwurfsfassung vom 25.05.2021.

Immenstadt i. Allgäu, den .....  
(Nico Sentner, 1. Bürgermeister)

### 13.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Seifen-West II" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Gewerbegebiet Seifen-West" in der Fassung vom 25.05.2021 dem Satzungsbeschluss des Stadtrates vom 22.06.2021 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Immenstadt i. Allgäu, den .....  
(Nico Sentner, 1. Bürgermeister)

### 13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Seifen-West II" und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Gewerbegebiet Seifen-West" ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan und die 1. Änderung wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Immenstadt i. Allgäu, den .....  
(Nico Sentner, 1. Bürgermeister)

### 13.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Seifen-West II" und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 "Gewerbegebiet Seifen-West" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Immenstadt i. Allgäu, den .....

.....  
(Nico Sentner, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 17.07.2019  
Plan geändert am: 07.02.2020  
Plan geändert am: 02.11.2020  
Plan geändert am: 19.02.2021  
Plan geändert am: 25.05.2021

Planerin:

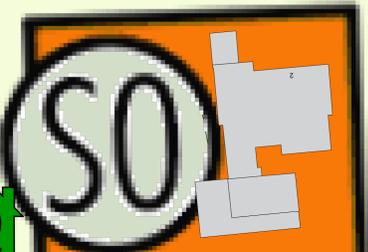
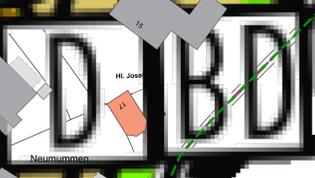
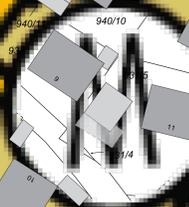
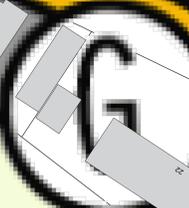
.....  
(i.A. M.A. Johanna Kiechle)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift der Planerin. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.

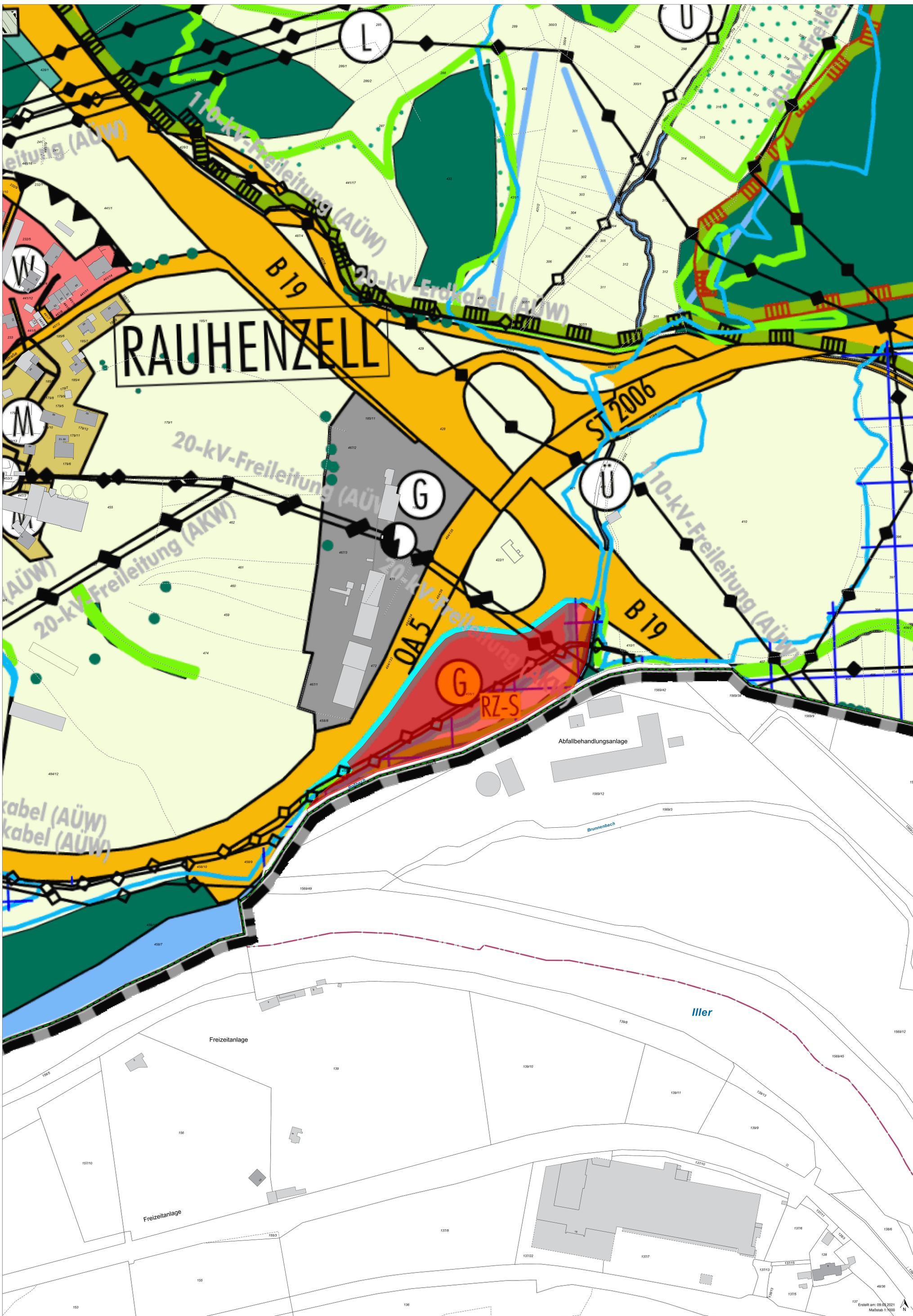


Markt/Heimwerkermarkt



Güte-Beherbergung





RAUHENZELL

G  
RZ-S

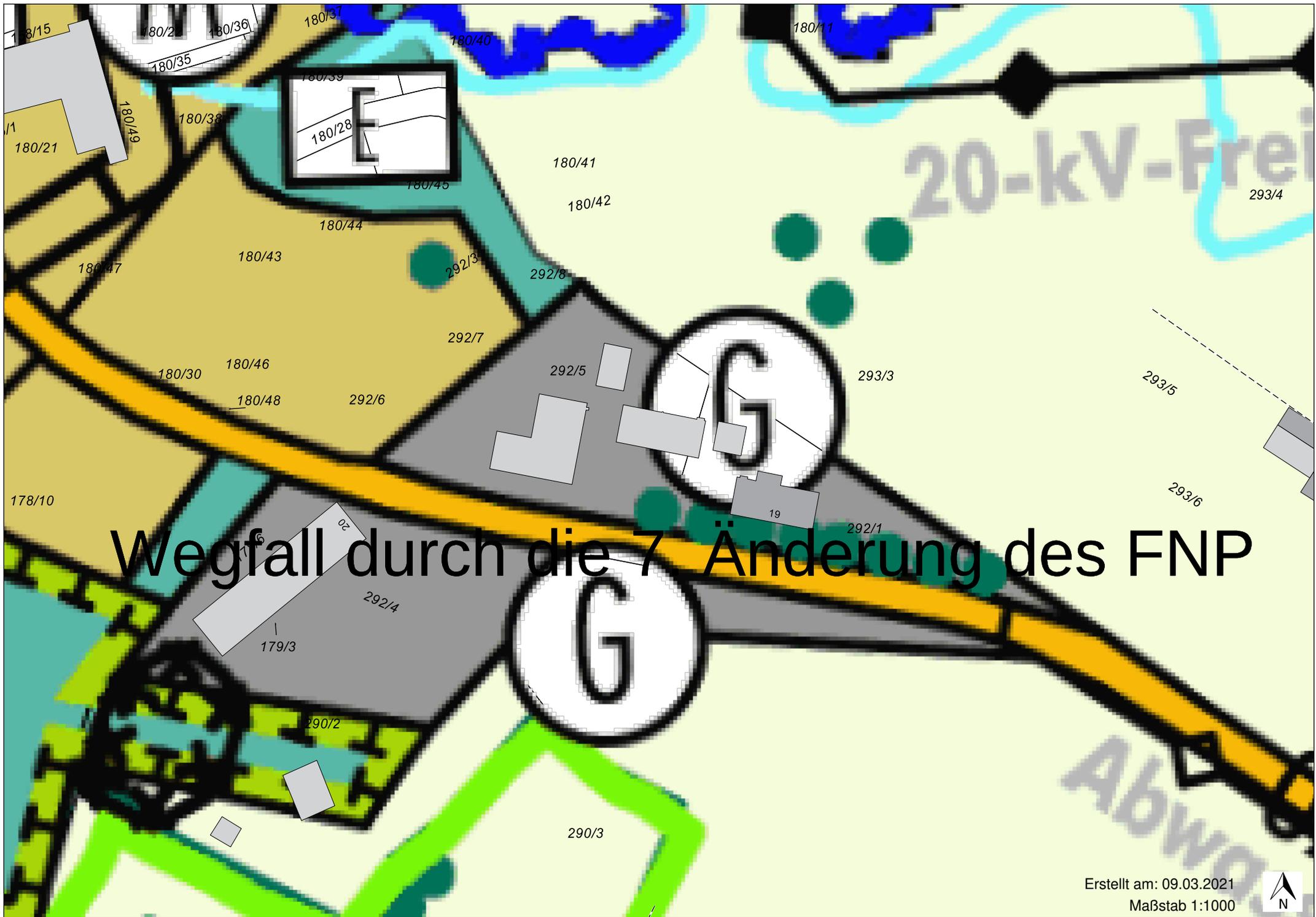
Abfallbehandlungsanlage

Iller

Freizeitanlage

Freizeitanlage





# Wegfall durch die 7. Änderung des FNP



