



PROJEKTNR: 18-004

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36
„Weicht - Buchloer Wegäcker - Landwirtschaft /
landwirtschaftliches Lohnunternehmen“**

Landkreis Ostallgäu

**Gemeinde Jengen
Kirchplatz 7
86860 Jengen**



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-, Orts- und
Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

INHALT

Begründung
Endgültige Planfassung

DATUM

09.03.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung	5
1.1	Beschluss-Situation und vorbereitende Abstimmungen	5
1.2	Lage des Planungsvorhabens	5
1.3	Anlass, Planungsziel und Zweck	5
2	Planungsgrundlagen	5
2.1	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	5
2.2	Raumordnung und Landesplanung	6
2.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018	6
2.2.2	Regionalplan der Region Allgäu (16)	7
3	Bestandssituation	9
3.1	Geltungsbereich	9
3.2	Topographie	10
3.3	Realnutzung und Erschließung	10
3.4	Schutzgebiete / geschützte Flächen(bereiche)	11
3.5	Denkmalschutz	12
3.6	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	12
3.7	Wasserwirtschaftliche Belange	12
3.8	Emissionen / Immissionen	12
4	Ortsplanerische Konzeption	13
4.1	Allgemeines und ortsplanerisches Konzept	13
4.2	Verkehrerschließung und Anbindung	14
4.3	Grünordnerisches Konzept	14
5	Begründung der textlichen Festsetzungen	14
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	15
5.4	Sichtdreiecke	15
5.5	Gestalterische Festsetzungen	15
5.6	Grünordnung	15
6	Flächenbilanz	16
7	Umweltbericht	16
7.1	Einleitung	16
7.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	16
7.1.2	Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden	16
7.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	17
7.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	18
7.2.1	Schutzgut Boden und Fläche	18
7.2.2	Schutzgut Wasser	20
7.2.3	Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene	21

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36**„Weicht - Buchloer Wegäcker - Landwirtschaft / landwirtschaftliches Lohnunternehmen“**

7.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	21
7.2.5	Schutzgut Mensch (Erholung)	23
7.2.6	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)	24
7.2.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	25
7.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	25
7.2.9	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	25
7.2.10	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	26
7.2.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	26
7.2.12	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete	26
7.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)	27
7.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	27
7.3.2	Eingriffsregelung nach dem Naturschutzrecht und Baugesetzbuch	27
7.3.3	Herstellung der Ausgleichsflächen	29
7.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	29
7.5	Planungsalternativen	30
7.6	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	30
7.7	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	30
7.8	Zusammenfassung	31
8	Immissionsschutz	32
9	Technische Erschließung und Infrastruktur; Ver- und Entsorgung	33
10	Bearbeitungs- und Plangrundlagen	35
11	Quellenverzeichnis	36

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan	6
Abb. 2	Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)	1
Abb. 3	Ausschnitt aus der Karte 1, Raumstruktur des Regionalplans Allgäu	8
Abb. 4	Luftbild mit Lage des Plangebietes	9
Abb. 5	Topographische Situation im Planungsumgriff und angrenzend	10
Abb. 6	Ansicht von Süden, Feldweg	11
Abb. 7	Bestehende Eingrünung, Gemeindeverbindungsstraße Weicht - Lindenberg im Süden	11
Abb. 8	Bestehende Halle mit PV-Anlage und Verkehrsflächen	11
Abb. 9	Ansicht von Westen	11
Abb. 10	Trinkwasserschutzgebiet (blau schraffiert)	12
Abb. 11	Bestandsituation und Realnutzung	28

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen	16
Tabelle 2:	Flächenbilanz zur Kompensationsermittlung	29
Tabelle 3:	Ergebnisse der Umweltauswirkungen	32

Anlagen

- Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung, Hils Consult GmbH, Ing.-Büro für Bauphysik, Kaufering; Fassung vom 28.06.2019
- Anlage 2: Vorhabenpläne in der Fassung vom 23.09. / 17.10. / 11.12.2019 (als Bestandteil des Bebauungsplanes)
- Anlage 3: Erschließungsplan in der Fassung vom 31.10.2019 (als Bestandteil des Bebauungsplanes)

1 Einführung

1.1 Beschluss-Situation und vorbereitende Abstimmungen

Der Gemeinderat Jengen hat mit Sitzung vom 13.11.2017 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 mit der Bezeichnung "Weicht - Buchloer Wegäcker - Landwirtschaft / landwirtschaftliches Lohnunternehmen" am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Weicht der Gemeinde Jengen beschlossen.

1.2 Lage des Planungsvorhabens

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Weicht, welcher westlich der Gemeinde Jengen zwischen der Bundesstraße B 12 und der Wertach liegt. Das Plangebiet (PG) liegt nördlich des zusammenhängend bebauten Bereiches. Der Geltungsbereich umfasst eine Flächengröße von rund 1,7 ha und beinhaltet Teilflächen der Flurnummern 503, 504 und 456/1 der Gemarkung Weicht.

1.3 Anlass, Planungsziel und Zweck

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens Seitz und damit deren mittel- bis langfristige Sicherung am Standort Jengen erreicht werden. Derzeit ist die Firma auf drei Standorte im Ortsteil Weicht verteilt. Einer der Standorte befindet sich bereits im Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplanes und wird derzeit als Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Seitz genutzt. Die Hofstelle soll auch zukünftig als solche genutzt werden. Die zwei bestehenden Hallen dienen sowohl dem landwirtschaftlichen Betrieb als auch dem Lohnunternehmen als Unterstellmöglichkeit für verschiedene Maschinen und Fahrzeuge (z. B. Häcksler, Mährescher). Diese beiden Hallen sollen durch eine weitere Halle ergänzt werden, zudem soll innerhalb des Geltungsbereiches die Möglichkeit für ein Betriebsleiter-Wohnhaus mit Garage geschaffen werden.

Ziel ist es, die drei unterschiedlichen Standorte der Firma an einem Hauptsitz innerhalb des gegenständlichen Plangebietes zu konzentrieren und auch den landwirtschaftlichen Betrieb mit Ackerbau hier zukünftig weiter zu führen.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Jengen aus dem Jahr 2000 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der landwirtschaftliche Betrieb sowie das Lohnunternehmen, das sich mit der Bestellung, Ernte, etc. landwirtschaftlicher Nutzflächen befasst, sind noch von der Darstellung der Fläche für die Landwirtschaft umfasst. Dementsprechend ist der Bebauungsplan vollumfänglich aus dem FNP entwickelt.

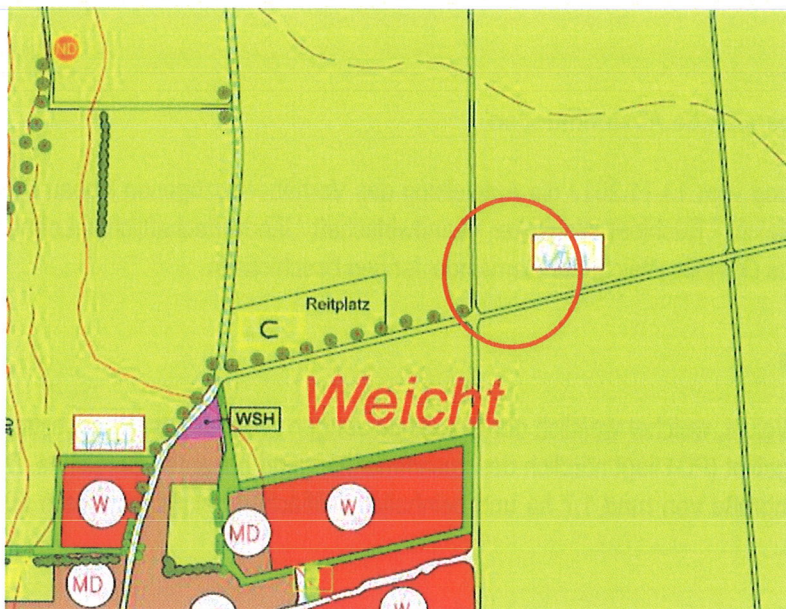


Abb. 1 Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan

2.2 Raumordnung und Landesplanung

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018

Die Gemeinde Jengen liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.03.2018 im Allgemeinen Ländlichen Raum.

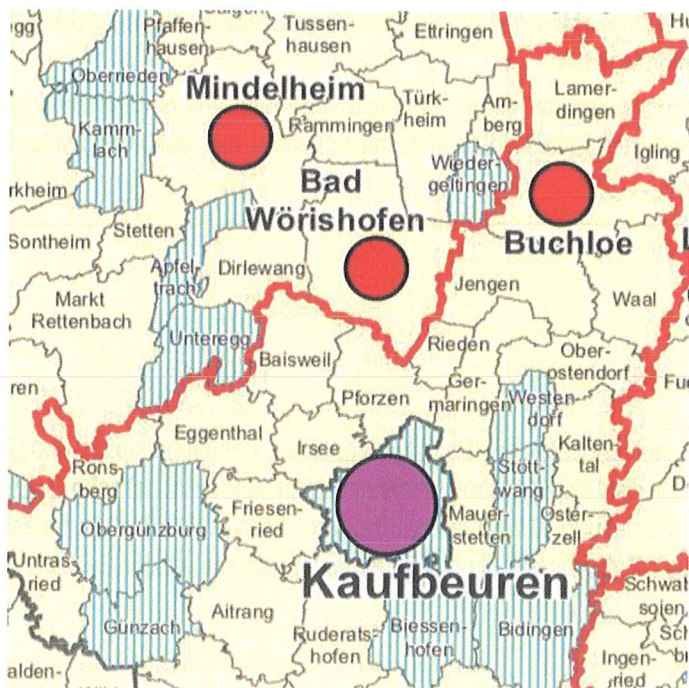


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Folgende im Landesentwicklungsprogramm formulierten Ziele (Z) und Grundsätze (G), den Allgemeinen Ländlichen Raum und somit die Gemeinde Jengen betreffend, sind hinsichtlich der vorliegenden Planung relevant.

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.
- 1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

Wirtschaftsstruktur

- 5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die Standortbedingungen für das landwirtschaftliche Lohnunternehmen zu verbessern, da der momentan genutzte Standort an der Raiffeisenstraße aus Lärm-, Immissions- und Platzgründen keine Entwicklungsmöglichkeiten für das Unternehmen bietet. Zudem kann somit der innerorts liegende Standort langfristig für Maßnahmen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen. Die Planung dient dem Erhalt und der Verbesserung der „Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe“. Somit entspricht die gegenständliche Planung dem LEP Bayern.

2.2.2 Regionalplan der Region Allgäu (16)

Die Gemeinde Jengen liegt gemäß Regionalplan der Region 16 (Region Allgäu) im Allgemeinen ländlichen Raum. Die Gemeinde liegt nahe dem möglichen Mittelzentrum Buchloe und an der überregionalen Entwicklungsachse Lindau-München.

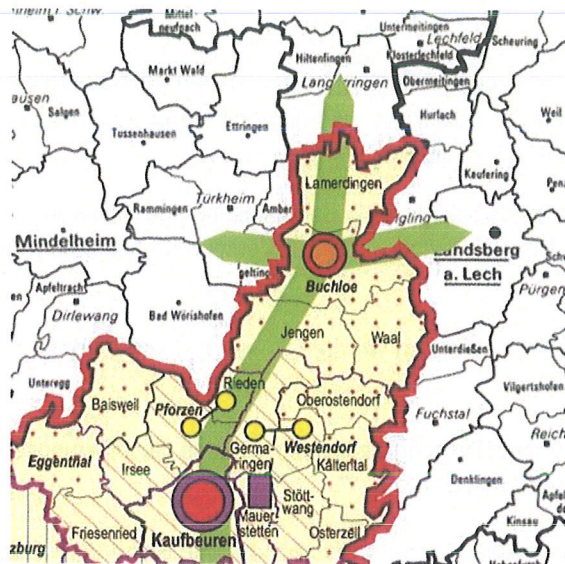


Abb. 3 Ausschnitt aus der Karte 1, Raumstruktur des Regionalplans Allgäu

Zusammenfassend sind folgende Ziele und Grundsätze formuliert und hinsichtlich der vorliegenden Planung relevant:

Teil A

I Allgemeine Ziele und Grundsätze:

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

II Raumstruktur - 1 Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung der Teilräume

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

Teil B - II Wirtschaft

1 Wirtschaftliche Entwicklung der Region

1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

(G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.

1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

(G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.

Den Zielen des Regionalplanes wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

V Siedlungswesen - 1 Siedlungsstruktur

1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.

(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die beiden Standorte an der Raiffeisenstraße sind aufgrund beengter Standortverhältnisse und der Immissionschutzproblematik (Lärm) in Bezug auf den landwirtschaftlichen Betrieb und das landwirtschaftliche Lohnunternehmen seit nicht entwicklungsfähig. Es ist daher davon auszugehen, dass die beiden Standorte in der Ortsmitte langfristig für eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

Den Zielen des Regionalplanes wird somit mit der vorliegenden Planung entsprochen.

3 Bestandssituation

3.1 Geltungsbereich



Abb. 4 Luftbild mit Lage des Plangebietes

© Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Er liegt im Ortsteil Weicht, welcher westlich von Jengen liegt. Das Plangebiet liegt nördlich, außerhalb des zusammenhängend bebauten Ortsteils Weicht.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 17.300 m² und befindet sich auf Teilflächen der Flurnummern 503, 504 und 456/1 der Gemarkung Weicht.

Im Westen wird das Plangebiet von einem Feldweg begrenzt und im Süden von der Gemeindeverbindungsstraße Weicht - Lindenberg. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an.

3.2 Topographie

Das Plangebiet weist keine markanten Geländebewegungen auf und kann daher als weitgehend eben bezeichnet werden.



Abb. 5 Topographische Situation im Planungsumgriff und angrenzend

3.3 Realnutzung und Erschließung

Der Geltungsbereich wird bereits zum Teil vom landwirtschaftlichen Lohnunternehmen Seitz als Betriebsstandort genutzt. Im nordwestlichen Bereich des PG zur freien Landschaft hin befindet sich bereits eine größere Halle, welche momentan als Unterstellmöglichkeit für Maschinen / Fahrzeuge (Mähdrescher, etc.) genutzt wird. Die nach Süden orientierten Dachflächen dieser Halle sind mit einer Photovoltaikanlage versehen. Die Baugenehmigung für diese Halle stammt aus dem Jahr 2007.

Eine weitere Halle befindet sich im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches.

Der Boden der angrenzenden und zwischen den Hallen liegenden Flächen ist unversiegelt und weitgehend unbefestigt, durch das Befahren mit schweren Fahrzeugen aber stark verdichtet.

Im Norden und Osten werden die direkt an die Halle angrenzenden, unbefestigten Grünflächen zum Teil zur Lagerung weiterer Maschinen und Materialien genutzt. Im weiteren Verlauf sind diese Flächen landwirtschaftlich als Grünland intensiv bewirtschaftet.

In Richtung Süden und Osten sind die bestehenden Hallen gut durch einen Gehölmantel / Hecke, bestehend aus Laub- und Nadelgehölzen, eingegrünt. Zur Eingrünung der größeren, nördlich gelegenen Halle wurde eine Hecke aus Thuja gepflanzt.

Erschlossen wird das PG über die im Süden angrenzende Gemeindeverbindungsstraße Weicht - Lindenberg und einen wassergebundenen Wirtschaftsweg / Feldweg im Westen.



Abb. 6 Ansicht von Süden, Feldweg



Abb. 7 Bestehende Eingrünung, Gemeindeverbindungsstraße Weicht - Lindenberg im Süden



Abb. 8 Bestehende Halle mit PV-Anlage und Verkehrsflächen



Abb. 9 Ansicht von Westen

3.4 Schutzgebiete / geschützte Flächen(bereiche)

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen und stehen auch in keinem unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet. Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG sowie geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

3.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet sowie im räumlichen Umgriff sind gemäß „Bayerischer Denkmal Atlas“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Online-Abfrage: Januar 2018) keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

3.6 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach aktuellem Kenntnisstand und gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan im Plangebiet nicht vorhanden.

3.7 Wasserwirtschaftliche Belange

Knapp 500 m östlich des Plangebietes liegt das Trinkwasserschutzgebiet Buchloe, welches sich zum Teil in einem wassersensiblen Bereich befindet.

Im Westen in einer Entfernung von knapp 800 m befindet sich der wassersensible Bereich der Wertach. Aufgrund dessen Entfernung und der Trennung durch einen leichten Höhenzug nimmt dieser allerdings keinerlei Einfluss auf das PG. Die Wertach selbst verläuft rund 2 km westlich in nördlicher Richtung.



Abb. 10 Trinkwasserschutzgebiet (blau schraffiert)

3.8 Emissionen / Immissionen

Von dem landwirtschaftlichen Lohnunternehmen gehen Emissionen - insbesondere in Form von Lärm und Abgasen durch den Maschineneinsatz und die Maschinenreinigung - aus. Diese können zu Erntezeiten auch frühmorgens, spätabends und/oder nachts auftreten. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in einer Entfernung von 250 m süd(west)lich.

4 Ortsplanerische Konzeption

4.1 Allgemeines und ortspanerisches Konzept

Ziel der Planung ist es, die bestehenden drei unterschiedlichen Standorte des landwirtschaftlichen Betriebes und des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens Seitz an einem Hauptsitz innerhalb des gegenständlichen Plangebietes zu konzentrieren.

Hierzu sieht die Planung des Eigentümers vor, die im nördlichen Abschnitt des PG bestehende Halle zu erhalten und durch eine weitere Halle mit gleicher Ausrichtung (Ost-West) zu ergänzen. Beide Hallen werden über die Südseite erschlossen. Die neue Halle soll in einem Abstand von ca. 7,00 m errichtet werden, zum einen aus Brandschutzgründen, aber auch um die Durchfahrt zwischen den Gebäuden zu ermöglichen.

Der Großteil der neuen Halle soll als weitere Unterstellmöglichkeit für Maschinen und Fahrzeuge sowie als Werkstatt dienen. Daneben soll in einem Teilbereich eine Waschhalle und in einem weiteren Bereich eine Zapfsäule mit 10.000 Liter Dieseltank zum Eigenverbrauch Platz finden. Der derzeit vorhandene Abblaseplatz für Maschinen südlich der neuen Halle bleibt bestehen und wird weiterhin an dieser Stelle ohne Überdachung genutzt. Die zu berücksichtigenden schallmindernden Maßnahmen werden unter Kapitel 8 „Immissionsschutz“ und im Umweltbericht Kapitel 7.2.6 „Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)“ näher beschrieben.

Mittelfristig soll die im südwestlichen Abschnitt des PG vorhandene Halle abgebrochen und durch eine große Halle ersetzt werden. Es ist angedacht, in diese Halle von der Nordseite einzufahren und auf der Südseite auszufahren, um dann über eine kurze Wegeverbindung direkt auf die Gemeindeverbindungsstraße Weicht - Lindenberg zu treffen.

Im Osten soll angrenzend an die große Halle ein Betriebsleiter-Wohnhaus mit Garage und im Süden liegendem Garten entstehen.

Es ist beabsichtigt, die Halle in einer Konstruktion aus Stahlstützen und Leimbinder mit einer Sandwichverkleidung zu errichten und optisch der bestehenden Halle anzupassen. Das vorgesehene Satteldach wird mit Vordach auf der Südseite und Abschleppung auf der Nordseite ausgebildet.

Die Flächen westlich der Baufenster sollen als Stellplatzflächen dienen.

Die gesamte Planung soll innerhalb eines Zeitraumes von ca. 10 Jahren umgesetzt werden. Dies soll schrittweise geschehen: Haupthalle im Norden zeitnah, Betriebsleiter-Wohnhaus mit Garage binnen 5 Jahren, südliche Halle binnen 10 Jahren.

Aus ortspanerisch-städtebaulicher und (landschafts)ästhetischer Sicht soll eine möglichst qualitätsvolle und landschaftsverträgliche Einbindung der Baukörper bewirkt werden, was im grünordnerischen Konzept näher beschrieben wird.

Hinsichtlich der Betriebsabläufe ist zu erwähnen, dass vor allem während der Hauptsaison auch nach 22:00 Uhr mit dem Einfahren großer Fahrzeuge / Maschinen zu rechnen ist. Für eine genauere Beschreibung der Betriebsabläufe wird auf den Umweltbericht Kapitel 7.1.2 verwiesen.

4.2 Verkehrserschließung und Anbindung

In Bezug auf den Straßenverkehr erschlossen wird das PG über die Gemeindeverbindungsstraße Weicht – Lindenberg und zwei entsprechend ausgebaute, 4 m breite Stichwege von der Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Norden in das Planungsgebiet hinein. Der vorhandene Feldweg im Westen des Geltungsbereiches soll nicht als Haupteerschließung dienen und wird deshalb nicht weiter ausgebaut. Gepflegt und instandgehalten wird dieser öffentliche Feldweg bereits jetzt durch die Firma Seitz.

Bezüglich der technischen Erschließung und Infrastruktur (Ver- und Entsorgung) wird auf die Ausführungen in Kapitel 9 verwiesen.

4.3 Grünordnerisches Konzept

Die vorhandene Baum- und Strauchhecke im Süden und Osten der bestehenden südwestlichen Halle soll weitestgehend erhalten bleiben. Im Norden und Osten des PG soll eine landschaftsgerechte Gebiets- bzw. Anlagen- eingrünung mit Pflanzbindung ausgebildet werden. Durch die Gehölzpflanzungen soll ein fließender Übergang zwischen Baukörper und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erreicht werden, zudem dient die östliche Gehölzanpflanzung als Windschutz. Auch in Richtung Westen sollen die Hallen mit einzelnen Großsträuchern eingegrünt werden. Die dort vorgesehenen Stellplätze für die Mitarbeiter sollen mit Großsträuchern entsprechend gegliedert werden. Die Ortsrandeingrünung soll zum Teil als naturschutzfachlicher Ausgleich dienen und dementsprechend ausgebildet werden. Die Gebietseingrünung im Norden soll mit einer Breite von 6 m und die östliche Eingrünung mit einer Breite von 10 m angelegt werden. Die östliche Eingrünung beinhaltet einen beidseitigen 2 m breiten Saum und 6 m lockere Gehölzpflanzungen.

Eine ca. 2.180 m² große Fläche im Süden und Osten des PG soll als Streuobstwiese entwickelt werden und so zum einen als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche, zum anderen als Übergang zwischen der Bebauung und den landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen.

5 Begründung der textlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet Landwirtschaft / landwirtschaftliches Lohnunternehmen dient der Erweiterung einer bestehenden Hofstelle für ein Landwirtschaftliches Lohnunternehmen. Innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen ist ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen mit verschiedenen Hallen, Zufahrten, Stellplätzen, Lagerflächen, Waschküche und Tanken sowie Betriebsleiter Wohnen zulässig.

Im Gebiet Betriebsleiter Wohnen soll Bauland für das Wohnhaus mit Garten des Betriebsleiters geschaffen werden. Innerhalb der Baugrenzen ist ein Einfamilienhaus mit Garage zugelassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächen GR von 4.800 m² bzw. 200 m² sind durch das Vorhaben (landwirtschaftliches Lohnunternehmen) mit entsprechenden Stellplätzen und Verkehrsflächen erforderlich.

Die Gesamthöhe beträgt maximal 9,50 m. Damit soll die Errichtung der notwendigen Hallen und des Wohnhauses entsprechend gewährleistet werden.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

In den überbaubaren Grundstücksflächen BW gilt die offene Bauweise. In den überbaubaren Grundstücksflächen LW gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass innerhalb der überbaubaren Flächen auch Gebäude mit einer Länge bis zu 90 m zulässig sind.

Für Garagen und größere Nebengebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

5.4 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von Sichthindernissen ab einer Höhe von 0,80 m bis 2,80 m über Fahrhahnoberkante freizuhalten.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Als Dachformen sind Pult- oder Satteldächer zwischen 3° und 30° zulässig. Dies ermöglicht sowohl eine der Funktion angepasste Dachform als auch die Nutzung von Solarenergie in Form von Photovoltaik oder Solarthermie.

Zum Schutz des Ortsbildes und für die Sicherheit des vorbeifließenden Verkehrs sind reflektierende und leuchtende Materialien nicht zulässig. Die Dacheindeckung muss deshalb in einheitlichen Materialien in naturroten bzw. braun-roten Farbtönen ausgeführt werden. Unzulässig sind Metalleindeckungen, z. B. unbeschichtete Kupfer- oder Zinkdächer, welche das Grundwasser belasten könnten.

Spiegelnde Fassadenelemente sind aufgrund der Blendungsgefahr ausgeschlossen. Glas und Solaranlagen sind davon ausgenommen, da sie der Belichtung und Solarenergienutzung dienen.

Um vorbeifahrende Fahrzeuge nicht abzulenken, sind unnatürlich wirkende oder kontrastierende Farben und glänzende Oberflächen ebenfalls unzulässig. Für die Fassade der Hallen werden braune, grüne oder dunkelgraue Farbtöne zugelassen. Für das Betriebsleiterwohnhaus ist nur eine weiße Fassade möglich.

5.6 Grünordnung

Die vorhandene Baum- und Strauchhecke im Süden und Osten der bestehenden südwestlichen Halle wird zum Erhalt festgesetzt. Zur weiteren Gebietseingrünung wird entlang der nördlichen Grenze der Aufbau einer 6 m breiten unterbrochenen Abfolge von mindestens 2-reihigen, artenreichen Strauchgruppen und einzelner Hochstamm-Bäume festgesetzt. Im Westen soll die Eingrünung der Hallen durch die Pflanzung von Großsträuchern erfolgen. Die dort zum Teil entstehenden Pkw-Stellplätze sollen mit diesen gegliedert werden. Im Osten wird zur Eingrünung und zum naturschutzfachlichen Ausgleich der Aufbau einer 10 m breiten Eingrünung bestehend aus einem beidseitigen Saum von je 2 m und einer 6 m breiten, unterbrochenen Abfolge von mind. 3-reihigen, artenreichen Strauchgruppen mit eingestreuten Strukturbildnern aus Gehölzen der 1. und 2. Wuchsordnung festgesetzt. Somit kann i.V.m. den geplanten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Süden eine qualitätsvolle und landschaftsgerechte Gebietseingrünung gewährleistet werden.

6 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 17.300 m² und unterteilt sich nach folgender Aufschlüsselung in Bestands- und Neubauflächen:

Flächen	m ²	%
Landwirtschaft, Landwirtschaftliches Lohnunternehmen, Betriebsleiter Wohnen	11.539	66,7%
Verkehrsflächen	959	5,54 %
Eingrünung und Grünflächen	1.612	9,32 %
Ausgleichsflächen	3.190	18,44 %
Plangebiet gesamt	17.300	100,00%
Fläche in ha	1,73	

Tabelle 1: Flächenbilanz der unterschiedlichen Nutzungen

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

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

7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Durch die Aufstellung des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 36 „Weicht - Buchloer Wegäcker – Landwirtschaft / landwirtschaftliches Lohnunternehmen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens Seitz geschaffen werden und so deren mittel- bis langfristige Sicherung am Standort Jengen, Ortsteil Weicht, gesichert werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten im Wesentlichen die Art und das Maß der Nutzung sowie die Festlegung der Baugrenze, innerhalb derer die Errichtung der Hallen und des Betriebsleiter-Wohnhauses zulässig ist. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Eingrünung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich getroffen. Bestehende Nutzungen, welche erhalten bleiben sollen, werden planungsrechtlich gesichert.

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

Die Firma Seitz beabsichtigt die Erweiterung ihrer bereits bestehenden Hofstelle und ihres landwirtschaftlichen Lohnunternehmens, welche nördlich, etwas außerhalb des zusammenhängend bebauten Gebietes des Ortsteiles Weicht (Gemeinde Jengen) liegt. Geplant ist, den momentan auf drei Standorte im Ortsteil Weicht verteilten Betrieb auf einen Standort zu konzentrieren und nicht nur Platz für die Unterstellung der Maschinen und Fahrzeuge zu finden, sondern auch für die benötigte Werkstatt und die Geschäftsräume.

Der Geltungsbereich umfasst eine Flächengröße von rund 1,73 ha und beinhaltet jeweils Teilflächen der Flurnummern 503, 504 und 456/1 der Gemarkung Weicht. Die Baugrundstücke befinden sich vollständig im Eigentum des Bauherren. Der Flächenbedarf beträgt für die Bauflächen (Hallen, Betriebsleiterhaus, Umfahrten) 11.539 m² (*zum Teil bereits bebaut*) und für Verkehrsflächen 959 m². Für die nördliche und südliche Eingrünung sowie weitere Grünflächen werden 1.612 m² und für die naturschutzrechtlichen Ausgleichs-/Kompensationsflächen 3.190 m² Fläche herangezogen.

Die Hallen werden in einer Konstruktion aus Stahlstützen und Leimbinder errichtet. Die Gebäude werden zum Großteil nicht unterkellert. Lediglich ein kleiner Bereich von rund 85 m² der Halle und das Betriebsleiter-Wohnhaus werden mit Keller errichtet. Stellflächen und Lagerplätze innerhalb des Plangebietes werden mit sickerfähigen Belägen erstellt, außerdem mindestens diejenigen Zufahrten und Stellplätze, durch welche die zulässige Grundfläche um mehr als 1.800 m² (bis maximal 2.600 m²) überschritten wird.

Beschreibung der Betriebsabläufe:

Vor allem in der Hauptsaison des Betriebes, während der Sommer- und Herbstmonate (Mai bis November) finden viele Fahrzeugbewegungen aufgrund der intensiven Nutzung des Maschinenparks statt. Zu diesen Zeiten kommt es durchaus vor, dass Maschinen auch nach 22:00 Uhr zur Hofstelle zurückkehren. Eine Aufstellung der Firma Seitz aus dem Jahr 2016 zeigt, dass von Mai bis Ende Oktober insgesamt 229 Maschinen-Fahrzeuge nach 22:00 Uhr zurückkehrten, dies entspricht einem Anteil von etwa 10%. Der Großteil der Fahrzeugbewegungen (90%) findet zu völlig unterschiedlichen und nicht vorhersehbaren Zeiten statt. Von Mitte Oktober bis April werden hauptsächlich Arbeiten in der Werkstatt durchgeführt, um die Maschinen zu überholen und instand zu setzen.

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

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie als Datenquellen wurden die allgemeinen Gesetze (z. B. aktueller Stand des BauGB, BayNatSchG, BNatSchG, EU-FFH- und Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt sowie die amtliche Biotopkartierung, die Artenschutzkartierung (ASK), das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ostallgäu, die Bodenübersichtskarte M 1:25.000 und der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jengen ausgewertet.

Es liegen bezüglich der Durchführung der Planung keine grundlegenden Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung vor.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) werden keine konkreten Ziele und Maßnahmen für das Plangebiet formuliert.

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Amtlich kartierte Biotope, Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK 2016) sowie Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG und geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG liegen ebenfalls nicht innerhalb des Plangebietes.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) befinden sich nicht im Umfeld des PG.

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß dem "Bayernviewer-Denkmal" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Denkmalatlas, Stand: Januar 2018) im PG ebenfalls nicht vorhanden.

Ferner sind gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan keine Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen innerhalb des PG vorhanden.

Bezüglich der Beschreibung der Ziele der übergeordneten Planungen (Landes-, Regional- und Flächennutzungsplanung) und deren Berücksichtigung durch die gegenständliche Bauleitplanung wird auf die Ausführungen in Kap. 2 der Begründung verwiesen.

7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ auf Grundlage der Bestandssituation (Realnutzung des PG im März 2018). Die Bewertung bezieht sich stets auf das nach dem Bebauungsplan "maximal zulässige Baurecht" innerhalb des Plangebietes. Dabei werden die zu erwartenden Erheblichkeiten für die einzelnen Schutzgüter - unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung - entsprechend einer fünfteiligen Skalierung (ohne, geringe, geringe bis mittlere, mittlere, hohe Erheblichkeit) eingestuft.

7.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

Naturräumlich gesehen liegt das Plangebiet innerhalb der "Lech-Wertach-Ebene" (047), einer Untereinheit des Alpenvorlandes. Den geologischen Untergrund im PG bilden hochwürmzeitliche Schmelzwasserschotter. Als Bodentypen kamen natürlicherweise fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsand- bis -schluffkies (Schotter) vor (UmweltAtlas Bayern, Online-Abfrage Februar 2018).

Eine eigene Baugrunduntersuchung wurde im Rahmen der vorliegenden Planung nicht durchgeführt. Das weitgehend ebene Plangebiet wird zum einen Teil bereits als Hofstelle mit diversen Hallen / Gebäuden und Lagerflächen genutzt. Hier besteht bereits eine Vorbelastung durch Überbauung und Überformung. Der andere Teilschnitt wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. In diesem Bereich handelt es sich um einen natürlich gewachsenen Boden(aufbau) mit einer an der Oberfläche anthropogenen Überprägung. Infolge der bisherigen Nutzungen ist von einer Vorbelastung der Böden durch z.B. Verdichtung sowie Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln auszugehen.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Altlasten und/oder Altlastenverdachtsstandorte sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Bodenschätzung (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage Februar 2018):

Klassifizierung: Acker L 3 D 72/63

Kulturart Acker, Bodenart Lehm (L); Zustandsstufe 3 (mittlere Ertragsfähigkeit, humushaltige 20 – 30 cm mächtige Krume mit einem allmählichen Übergang zu einem schwach rohen Untergrund, der aber noch eine Durchwurzelung zulässt; D (Diluvium, durch Anschwemmung und Gletscherablagerung entstanden); Ackergrundzahl 72; Ackerzahl 63 (von maximal 100).

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

Arten- und Biotopschutzfunktion:	mittlere Funktionserfüllung
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen:	mittlere Funktionserfüllung
Rückhaltevermögen für Schwermetalle:	hohe Funktionserfüllung
Natürliche Ertragsfähigkeit:	hohe Funktionserfüllung
Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte:	geringe Funktionserfüllung
Schutzwürdigkeit:	hoch

Infolge der bisherigen Nutzungen ist eine Vorbelastung der Böden durch Überformung und Überbauung, Verdichtung sowie Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln durch die Landwirtschaft vorhanden.

Auswirkungen und Ergebnis

Durch das Vorhaben wird eine rund 0,9 ha große Fläche aus der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung genommen und als Baufläche sowie für Eingrünungsmaßnahmen / Ausgleichsflächen herangezogen. Die weiteren benötigten Flächen (rund 0,75 ha) werden bereits als Hofstelle bzw. als Gebäude und Lagerflächen für das landwirtschaftliche Lohnunternehmen der Firma Seitz intensiv genutzt und sind entsprechend (teil)versiegelt. Rund 750 m² Gehölzbestände werden bauleitplanerisch gesichert. Bezüglich einer detaillierten Aufstellung der Flächennutzungen wird auf die „Flächenbilanz“ in Kapitel 6 und die „Flächenbilanz zur Kompensationsermittlung“ in Kapitel 7.3.2 dieser Begründung verwiesen.

Baubedingt kommt es durch das Vorhaben zu einer Überformung und Veränderung sowohl von anthropogen bereits stark vorbelasteten Bodenarten (bestehende Hofstelle) als auch von weit verbreiteten mineralischen Bodenarten hoher Ertrags- und Schutzwürdigkeit (Grünland). Als Folge davon ist eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodeneigenschaften und -funktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion, natürliche Ertragsfähigkeit) zu erwarten. Aufgrund der vergleichsweise geringen Flächen-Neuinanspruchnahme ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Grundsätzlich müssen Bauarbeiten unter Zuhilfenahme der gültigen Regelwerke und Normen (z.B. DIN 19731) bodenschonend ausgeführt werden. Bei Abtrag / Aushub ist darauf zu achten, dass Bodenmaterial nach Ober- und Unterbodenmaterial getrennt gelagert oder vor Ort direkt wieder eingebaut wird. Weiterhin sind Maßnahmen zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit zu treffen (Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB). Bei nicht versiegelten Flächen müssen Bodenschichten wieder so aufgebaut werden, wie sie natürlicherweise vorhanden waren.

Durch die Bebauung des Plangebietes selbst (Gebäude, Erschließungs- und Lagerflächen, etc.) mit einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) von insgesamt 5.000 m² und damit hohem Nutzungsgrad ist von einer Versiegelung und damit Beeinträchtigung der o.g. natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) mit vergleichsweise hoher Intensität auszugehen. Es erfolgt ein Verlust landwirtschaftlicher Ertragsfläche in einem vergleichsweise geringen Umfang von 0,9 ha. Gemäß Festsetzung ist die Versiegelung ist auf das funktional notwendige Maß zu minimieren.

Zusammenfassend sind die anlagebedingten Umweltauswirkungen v. a. auch aufgrund der bestehenden Vorbelastungen mit einer mittleren Erheblichkeit einzustufen.

Betriebsbedingt bzw. infolge der zukünftigen Nutzungen (u. a. Betriebsgebäude, Lager- und Hofraumflächen, Stellplätze, Betriebsabläufe / Stoffflüsse allg.) ist - u.a. den ordnungsgemäßen Umgang mit Schadstoffen, die Einhaltung der Vorgaben nach dem Wasserhaushaltgesetz vorausgesetzt - von keinen nennenswerten Auswirkungen gegenüber dem Schutzgut Boden / Fläche auszugehen.

Insgesamt ist aufgrund der Bestandssituation mit bestehenden Vorbelastungen, Art und Größenordnung des Vorhabens - unter Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit Schadstoffen - **von Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden / Fläche** auszugehen

7.2.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer: Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Wertach als Fließgewässer I. Ordnung verläuft ca. 2 km westlich. Eine Überschwemmungsgefahr für das Plangebiet besteht nicht.

Grundwasser: Langfristige Grundwasserbeobachtungen bzw. detaillierte Daten zur Grundwassersituation im PG liegen nachzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Gemäß den Darstellungen des "Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern" im Januar 2018 befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines "Wassersensiblen Bereiches". Diese Gebiete sind grundsätzlich durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch u.a. zumindest zeitweilig hoch anstehendes Grundwasser oder i.V.m. Oberflächenabfluss beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann in den als "Wassersensibler Bereich" eingestuften Gebieten allerdings kein definiertes Risiko angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes (Nutzungseinschränkungen oder Verbote).

In seiner Stellungnahme vom 10.09.2018 im Rahmen der Beteiligung der Behörden weist das Wasserwirtschaftsamt Kempten auf hohe Grundwasserstände hin.

Ca. 500 m östlich befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet der Stadt Buchloe.

Vorbelastungen bestehen durch die angrenzende intensive Landwirtschaft mit Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Auswirkungen und Ergebnis

Oberflächengewässer: Durch die Planung besteht keine Betroffenheit von Oberflächengewässern.

Grundwasser:

Baubedingt besteht insbesondere in den Bereichen mit flächigen Bodenaufschlüssen (z. B. bei der Anlage der geplanten Hallen und des Betriebsleiter-Wohnhauses sowie bei Wegebauarbeiten) grundsätzlich ein erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwassers. Insgesamt ist davon jedoch im Hinblick auf die Planung lediglich ein geringer Flächenanteil des Plangebietes betroffen.

Anlage- und betriebsbedingt besteht aufgrund der Nutzung einer Waschhalle und Tankstelle zum Eigenverbrauch zwar ein erhöhtes Verschmutzungsrisiko des Grundwassers. Da die Anlagen allerdings entsprechend den geltenden Vorschriften und Richtlinien zum Gewässerschutz errichtet werden müssen, kann dieses Risiko auf ein Minimum reduziert werden. Unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Umganges mit Schadstoffen sind daher keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (u. a. Betriebsgebäude, Betriebsleiter-Wohnhaus) ist möglichst vollständig entsprechend den geltenden Richtlinien vor Ort zu versickern. Dies wird im Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt. Weiterhin sind Stellflächen und Lagerplätze mit einem versickerungsfähigen Belag auszubilden, ebenso Zufahrten und Stellplätze, durch welche eine bestimmte Grundfläche bis zu einem festgelegten Maß überschritten wird. Die flächige Grundwasserneubildungsrate bleibt somit bestehen. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung von - hinsichtlich der Grundwassergefährdung - unbedenklichen Materialien für die Dacheindeckung die Gefahr einer Grundwasserbelastung weitestmöglich minimiert. Dies ist insbesondere aufgrund der Nähe zum östlich gelegenen Wasserschutzgebiet von Bedeutung.

Durch die Realisierung des Vorhabens ist **insgesamt von geringen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser** auszugehen.

7.2.3 Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene

Bestand und Bewertung

Die als Grünland genutzte Fläche des Plangebietes ist aufgrund von Nutzung und Vegetationsbestand grundsätzlich als Kalt- und Frischluft-Entstehungsgebiet anzusprechen. Die Gehölzbestände dienen der Frischluft-Produktion und Staubfilterung.

Lufthygienisch-kleinklimatische Vorbelastungen bestehen zeitweise und in geringem Maße durch die angrenzende landwirtschaftliche Flächennutzung aufgrund der Ausbringung von Düngemitteln, durch die bestehenden Betriebsabläufe und Fahrbewegungen.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Frischluftversorgung des Siedlungsbestandes von Weicht.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt sind temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch den Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.), nicht auszuschließen. Diese sind insgesamt jedoch als geringfügig und lediglich temporär und lokal auftretend zu beurteilen.

Durch die Überbauung büßt das Plangebiet seinen Status als Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet weitgehend ein und es kommt zu einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper. Eine Beeinträchtigung von klimatisch wirksamen Abflussbahnen (Frischluftzufuhr / Kaltluftabfluss) in Bezug auf den Siedlungsbestand ist allerdings nicht zu erwarten.

Die geplante Eingrünung bzw. die festgesetzten Gehölzpflanzungen wirken sich mittelfristig durch Frischluftproduktion / Staubfilterung positiv auf das Lokalklima aus.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen der lufthygienisch-kleinklimatischen Situation sind infolge der Realisierung des Vorhabens durch den Betriebsverkehr, An- und Abfahrten der Maschinen-Fahrzeuge im geringen Umfang zu erwarten. Die Anzahl von Fahrzeugbewegungen im Plangebiet selbst wird zwar in einem nennenswerten Umfang steigen, allerdings handelt es sich hierbei lediglich um eine Verlagerung. Ein Teil des bisherigen Betriebsgeländes liegt innerorts in ca. 400 m Entfernung und ein Teil des Betriebsgeländes bereits innerhalb des PG. Die Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen (Ziel- und Quellverkehr) erhöhen sich damit insgesamt nicht und somit ist von keinen zusätzlichen Immissionen (Abgase, Staubbildung, etc.) für die Anlieger der Erschließungsstraßen auszugehen, da es sich überwiegend um eine Verlagerung des bereits bestehenden Betriebes handelt. Insgesamt sind die betriebsbedingten Umweltauswirkungen damit mit einer geringen Erheblichkeit zu bewerten.

Zusammenfassend ist durch die Realisierung der Planung **von geringen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene auszugehen.**

7.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Innerhalb des Plangebietes bzw. im räumlich funktionalen Umgriff sind keine

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG,
- geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG,
- amtlich kartierten Biotope,
- Fundpunkte und Fundflächen gemäß ASK

vorhanden.

Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet befindet sich in einer Entfernung von rund 2,0 km nördlich: Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet 7930-301 „Wiedergeltinger Wäldchen“. In einer Entfernung von rund 1,7 km in Richtung Westen befindet sich das nächstgelegene nationale Schutzgebiet, das Landschaftsschutzgebiet „Wertachauen“. Durch das gegenständliche Vorhaben besteht keine Betroffenheit dieser beiden Schutzgebiete.

Pflanzen

Das neu in Anspruch genommene Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer intensiv genutzten Grünlandfläche und einem Gehölzsaum aus Laub- und Nadelgehölzen südöstlich entlang der bestehenden Bebauung. Bebaut ist das Plangebiet mit zwei Hallen, welche als Unterstellmöglichkeit für Fahrzeuge / Maschinen des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens genutzt werden. Der Boden der angrenzenden und zwischen den Hallen liegenden Flächen ist unversiegelt und weitgehend unbefestigt, durch das Befahren mit schweren Fahrzeugen aber stark verdichtet. Im Norden und Osten werden die direkt an die Halle angrenzenden, unbefestigten Grünflächen zum Teil zur Lagerung weiterer Maschinen und Materialien genutzt. Im weiteren Verlauf sind diese Flächen landwirtschaftlich als Grünland intensiv bewirtschaftet.

Nördlich angrenzend an die Gemeindeverbindungsstraße Weicht - Lindenberg befindet sich eine Baumreihe mit verschiedenen Laubbäumen. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich lediglich eine Hybrid-Pappel. Weitere wertgebende Vegetationsstrukturen und/oder Pflanzengesellschaften sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Tiere

Gemäß ASK gibt es keine Hinweise auf das Vorkommen von Wiesenbrütern und/oder Fledermäusen. Das größte Lebensraumpotenzial innerhalb des Plangebietes bieten die vorhandenen Gehölzbestände. Diese stellen (potenzielle) Habitatstrukturen u. a. für Gehölzbrüter dar. Aufgrund der vorhandenen Artenzusammensetzung (vorwiegend Sträucher) und der Altersstruktur können Fledermausquartiere (Baumhöhlen) im bestehenden Gehölzsaum entlang der Bebauung mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Die beiden zur Fällung vorgesehenen Laubbäume entlang der Gemeindeverbindungsstraße Weicht - Lindenberg sind nach dem vollständigen Laubfall auf potenzielle Fledermausquartiere (Spechthöhlen, abstehende Rinde, ...) im Stammbereich zu kontrollieren. Gegebenenfalls sind mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festzulegen.

Vorbelastungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Eine eigenständige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird aufgrund der Bestandsituation und Realnutzung als nicht erforderlich angesehen.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zeigen sich durch temporäre Störungen der näheren Umgebung z. B. durch Baulärm und Staubbildung. Diese sind im Hinblick auf die Art der Bebauung und die bereits bestehende Nutzung bzw. Vorbelastung als geringfügig und lediglich lokal auftretend zu beurteilen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für die vom Vorhaben tatsächlich oder potenziell betroffenen Tierarten ist die zeitliche Beschränkung der Gehölzfäll-Arbeiten auf die Herbst- und Wintermonate (d. h. Anfang Oktober - Ende Februar) erforderlich.

Anlagebedingt erfolgt eine geringflächige Inanspruchnahme von Offenlandlebensräumen (u. a. (Teil-) Nahrungsraum für Greifvögel). Der geplante Erhalt des vorhandenen Gehölzsaumes, die Neuanlage der Eingrünung sowie die Ausbildung einer großen Streuobstwiese mit extensiver Nutzung tragen zur Erhöhung des Lebensraum- und Nahrungsangebotes sowie zu einer Förderung der Artenvielfalt bei. Es ist somit von keinen nennenswerten Beeinträchtigungen auszugehen.

Betriebsbedingt kann es in Folge der geringfügig erhöhten Fahrzeugbewegungen während der Zeit von April - Ende Oktober zu geringfügig erhöhten Störungen der vorhandenen Tierarten (z. B. Gehölzbrüter) kommen. Zur Freihaltung des erforderlichen Sichtdreieckes entlang der Gemeindeverbindungsstraße Weicht - Lindenberg ist die Fällung von insgesamt zwei Laubbäumen nicht zu vermeiden.

Insgesamt ist durch das Vorhaben - unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung - von **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt** auszugehen.

7.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung des Geländes mit u. a. zwei Fahrzeug- und Maschinenhallen und Lagerflächen sowie in Folge der landwirtschaftlichen Nutzung weist das Plangebiet weder eine Bedeutung für die direkte Erholung noch eine besondere Bedeutung für die indirekte Erholungsnutzung (Landschaftsgenuss / Naturerlebnis / Blick in die freie Landschaft) auf.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es vor allem während der Realisierung der Planung zu einer temporären optischen und akustischen Beeinträchtigung der Landschaft (Baumaterial, Baumaschinen, etc.). Diese ist jedoch aufgrund der Lage und bestehenden Nutzung des PG mit einer geringen Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Mensch (Erholung) zu bewerten.

Anlagebedingt erfolgt durch die geplante Überbauung eine weitere bauliche und technische Überprägung der (Erholungs-)Landschaft. Aufgrund der ohnehin geringen Bedeutung der Fläche für die Erholungsnutzung und dadurch, dass es sich lediglich um die Erweiterung einer bestehenden Nutzung handelt, ist bei den anlagebedingten Umweltauswirkungen ebenfalls von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Betriebsbedingt bzw. infolge der Nutzung der Anlage kommt es zwar zu einem leichten Anstieg der Fahrzeugbewegungen, allerdings handelt es sich hierbei überwiegend um eine Verlagerung dieser Fahrzeugbewegungen. Ein Teil des bisherigen Betriebsgeländes liegt innerorts in ca. 400 m Entfernung und ein Teil des Betriebsgeländes bereits innerhalb des gegenständlichen Plangebietes. Die Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen (Ziel- und Quellverkehr) erhöhen sich damit insgesamt nicht in erheblichem Ausmaß und somit ist nicht von erheblichen zusätzlichen Lärmbelastungen auszugehen. Insgesamt sind die betriebsbedingten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung) mit einer geringen Erheblichkeit zu bewerten.

Zusammenfassend ist aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für die Erholungsnutzung und der geplanten Maßnahmen zur Eingrünung von **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch (Erholung)** auszugehen.

7.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

Bestand und Bewertung

Wohnen

Die nächstgelegenen Wohngebäude bzw. der nördliche Ortsrand von Weicht befindet sich in einer Entfernung von rund 250 m in Richtung Süden. Im Flächennutzungsplan ist die Erweiterung des Ortsteiles in Richtung Norden mit einem Wohngebiet dargestellt. Dieses wäre dann in einer Entfernung von rund 170 m zum gegenständlichen Plangebiet. Durch die bereits vorhandene und geplante südliche Eingrünung besteht eine gute optische Abschirmung der Betriebsgebäude.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt ist mit temporären Beeinträchtigungen der direkten Umgebung durch Baulärm und Emissionen des Baustellenverkehrs (z. B. Abgas-, Lärm- und Staubbelastungen) zu rechnen. Diese sind aufgrund der bestehenden Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung jedoch lediglich mit einer geringen Erheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) einzustufen.

Betriebsbedingt ist mit Emissionen - insbesondere in Form von Lärm und Abgasen durch den Maschineneinsatz und die Maschinenreinigung - zu rechnen. Diese können zu Erntezeiten auch frühmorgens, spätabends und/oder nachts auftreten. Im Laufe des Verfahrens wurde daher eine schalltechnische Untersuchung vom Ing.-Büro hils consult gmbh, Kaufering, mit Stand vom 28.06.2019 erstellt. Hierbei zeigte sich, dass durch die geplante Anlage unter Voraussetzung der nachfolgend beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bei Beurteilung tagsüber für einen üblichen Werktag sowie für die lauteste Nachtstunde unter jeweils hoher Auslastung alle Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 eingehalten bzw. zum Teil deutlich unterschritten werden. Um gesunde Wohnverhältnisse im Bereich der süd(west)lich gelegenen Wohnbebauung sicherzustellen, sind die folgenden Maßnahmen zu treffen. Unter anderem sind die Nutzung einer geräuschoptimierten Luftdüse sowie die Reduzierung des Betriebsdruckes im Nachtzeitraum auf maximal 2,4 bar vor der Luftdüse notwendig.

Diese Maßnahmen sind einerseits im Durchführungsvertrag festgelegt und werden zusätzlich auch als Festsetzung in den Bebauungsplan (§ 11 der textlichen Festsetzung) aufgenommen. Es handelt sich dabei um technische Vorkehrungen (Verwendung schalldämmender Bauteile/Baustoffe etc.) und um organisatorische Maßnahmen (Schließung der Tore etc.). Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und eine Bindungswirkung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht besteht, können auch organisatorische Maßnahmen (Handlungspflichten) festgesetzt werden. Auf die Ausführungen in der schalltechnischen Untersuchung vom 28.06.2019 wird verwiesen.

Da es sich auch um eine Betriebsverlagerung aus der Ortsmitte des Ortsteils Weicht handelt, ist eine Entlastung der innerörtlichen Straßen von betriebsbedingtem Verkehr des Lohnunternehmens zu erwarten. Laut schalltechnischer Untersuchung ist zwar mit einer Verkehrszunahme auf der Gemeindeverbindungsstraße Weicht - Lindenberg zu rechnen. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte durch den anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Straßen ist jedoch nicht zu erwarten.

Insgesamt sind durch das Vorhaben - unter Berücksichtigung der im Durchführungsvertrag festgelegten immissionsschutzrechtlichen Auflagen - **geringe bis mittlere Umweltauswirkungen gegenüber dem Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)** zu erwarten.

7.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet selbst ist charakterisiert durch eine nahezu ebene Lage, landwirtschaftliche Gebäude (u. a. zwei Fahrzeug- und Maschinenhallen), Lagerflächen sowie intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung. Die bestehenden Gebäude sind im Süden, Osten und Norden z. T. gut eingegrünt und aus diesen Richtungen daher überwiegend schlecht einsehbar.

Die Landschaft im weiteren Bereich des Plangebiets ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Weiter westlich steigt das Gelände mit Waldflächen leicht an.

Wesentliche Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind nicht vorhanden.

Auswirkungen und Ergebnis

Baubedingt kommt es vor allem während der Realisierung der Planung (durch z. B. Baumaterialien, Kran) zu einer optischen Beeinträchtigung der Landschaft. Diese ist jedoch lediglich temporär und als insgesamt nur von geringer Erheblichkeit gegenüber dem Schutzgut Landschaftsbild zu bewerten.

Anlagebedingt kommt es durch die Überbauung (Betriebsgebäude, Betriebsleiter-Wohnhaus) zu einer örtlich stark begrenzten Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche und technische Überprägung. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes werden entsprechende Festsetzungen zur Gebäudehöhe und -gestaltung sowie eine wirksame und qualitätsvolle Eingrünung getroffen. Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

Betriebsbedingt bzw. infolge der Nutzung Landwirtschaft / landwirtschaftliches Lohnunternehmen sind keine weitere Beeinträchtigungen zu erwarten.

Insgesamt sind durch das Vorhaben **geringe Umweltauswirkungen gegenüber dem Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** zu erwarten.

7.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter wie Boden- und Baudenkmäler sind **nicht betroffen**.

Ein vorhandenes Flurkreuz aus Holz wird gemäß Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt.

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

Sachgüter: Es ist beabsichtigt, mittelfristig eine Halle abzubauen.

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

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

Betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass vor allem Wertstoffe aus dem Werkstattbetrieb (z. B. Metalle, Glas, Kunststoffe) sowie Hausmüll-Abfälle durch die Nutzung des Betriebsleiter-Wohnhauses und die Betriebsangehörigen erzeugt werden. Gewerbliche oder industrielle Produktionsabfälle sind nicht zu erwarten, da es sich bei den zulässigen Nutzungen nicht um produzierendes Gewerbe handelt.

Alle Abfälle sind bevorzugt einer hochwertigen Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfallfraktionen sind der entsorgungspflichtigen Körperschaft bzw. dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.

Für die Siedlungs- und vergleichbaren Gewerbeabfälle wird jährlich unter Federführung des LfU die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt. Diese ist unter <http://www.abfallbilanz.bayern.de> abrufbar.

Es ist davon auszugehen, dass die durch das gegenständliche Vorhaben erzeugten Abfallmengen im Bereich der ermittelten Durchschnittsmengen liegen werden. Insgesamt wird die betriebsbedingte Gesamtabfallmenge vermutlich nicht in nennenswertem Umfang ansteigen, da es sich bei dem Vorhaben vorrangig um eine Betriebsverlagerung (mit Erweiterung) handelt.

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

Das Plangebiet befindet sich rund 250 m von der nächstgelegenen Wohnbebauung entfernt. Eine direkte Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch die Anlage ist daher auszuschließen.

Gefährdungen können von dem 10.000 l Dieseltank und der Tankanlage im Allgemeinen ausgehen. Hier sind alle entsprechenden Vorsichtsmaßnahmen gemäß den geltenden Vorschriften und Richtlinien für Tankstellen in der Landwirtschaft zu treffen. Eventuell entstehende Bodenverunreinigungen sind entsprechend den geltenden Bestimmungen (u. a. Bundes- und Bayer. Bodenschutzgesetz (BBodSchG, BayBodSchG)) zu beseitigen. Eine weitere Gefährdung für das Grundwasser stellt neben der Tankanlage die Waschhalle dar. Auch hier sind hinsichtlich der Schmutzwassersammlung und -beseitigung die geltenden Vorschriften und Richtlinien zu beachten.

Es liegen keine Informationen vor, dass sich Störfallbetriebe im Umfeld des Bebauungsplanes befinden. Weiterhin kann ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) durch die geplante Nutzung (Landwirtschaft / landwirtschaftliches Lohnunternehmen) ausgeschlossen werden.

7.2.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

Durch die geplante Bebauung erfolgt eine weitere bauliche und technische Überprägung der Landschaft mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch Erholung. Die zugeordnete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme „Baugebietseingrünung“ bewirkt über dies Funktion hinaus eine Strukturanreicherung und Schaffung neuer Lebensräume (Schutzgut Tiere und Pflanzen). Als Frischluftproduktionsfläche und Staubfilter bewirkt sie eine Verbesserung im Hinblick auf das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene.

Durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern entstehen beim gegenständlichen Vorhaben keine zusätzlichen Beeinträchtigungen, die über die in Kap 7.2.1 - 7.2.8 bereits beschriebenen hinausgehen.

7.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weitere Vorhaben innerhalb des räumlich-funktionalen Umgriffes aktuell nicht geplant. Somit sind diesbezüglich keine kumulativen Wirkungen zu erwarten.

Gemäß der Darstellung im rechtswirksamen FNP ist eine Wohnbebauung südwestlich des Plangebietes im nördlichen Anschluss an den Siedlungsbestand von Weicht möglich. Diese ist in einer Entfernung von ca. 170 m dargestellt. Inwiefern sich bei Realisierung dieser Wohnbebauung Nutzungskonflikte mit dem gegenständlichen Planungsgebiet ergeben könnten, müsste im Zuge des dann erfolgenden Bauleitplanverfahrens überprüft werden.

7.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung)

7.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes bzw. von Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden die nachfolgend aufgelisteten grünordnerischen und gesamtplanerischen Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzungen zur Gebäudehöhe und -gestaltung sowie zu Materialien für die Dacheindeckung;
- Weitestgehende Erhaltung der Geländeoberfläche;
- Möglichst vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers (Festlegung im Durchführungsvertrag!);
- Wasserdurchlässige Befestigung (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster, etc.) für Stellflächen und Lagerplätze, ebenso für Zufahrten und Stellplätze, durch welche eine bestimmte Grundfläche bis zu einem festgelegten Maß überschritten wird;
- Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen entlang der (süd)östlichen Hallenseite;
- Beschränkung der Verkehrs- und Erschließungsflächen auf ihre funktional notwendige Breite;
- Eingrünung der Anlage in Richtung Norden durch 2-reihige, artenreiche Strauchgruppen und einzelne Hochstamm-Bäume; in Richtung Osten durch mind. 3-reihige, artenreiche Strauchgruppen mit eingestreuten Strukturbildnern aus Gehölzen der 1. und 2. Wuchsordnung. Teilweise dient diese Eingrünung auch dem naturschutzfachlichen Ausgleich.
- Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzenarten mit Festlegung der Mindestanforderungen, Verwendung von autochthonem (gebietseigenem) Pflanzenmaterial;
- zeitliche Bindung der Pflanzmaßnahmen zur frühzeitigen Wiederherstellung eines landschaftsgerechten Zustandes;
- Durchführung unvermeidbarer Gehölzfällungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar;
- Immissionsschutz: Festsetzungen von Mindest-Schalldämm-Maßen für bestimmte Umfassungsbauteile der neu zu errichtenden Halle und Festsetzung von organisatorischen Maßnahmen (Handlungspflichten).

7.3.2 Eingriffsregelung nach dem Naturschutzrecht und Baugesetzbuch

Für das Planvorhaben ist die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB anzuwenden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen.

Aufgrund dessen ist für die Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. die Schaffung von "neuem Baurecht" im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens ein naturschutzrechtlicher Ausgleich bzw. Ausgleich nach dem BauGB zu erbringen.

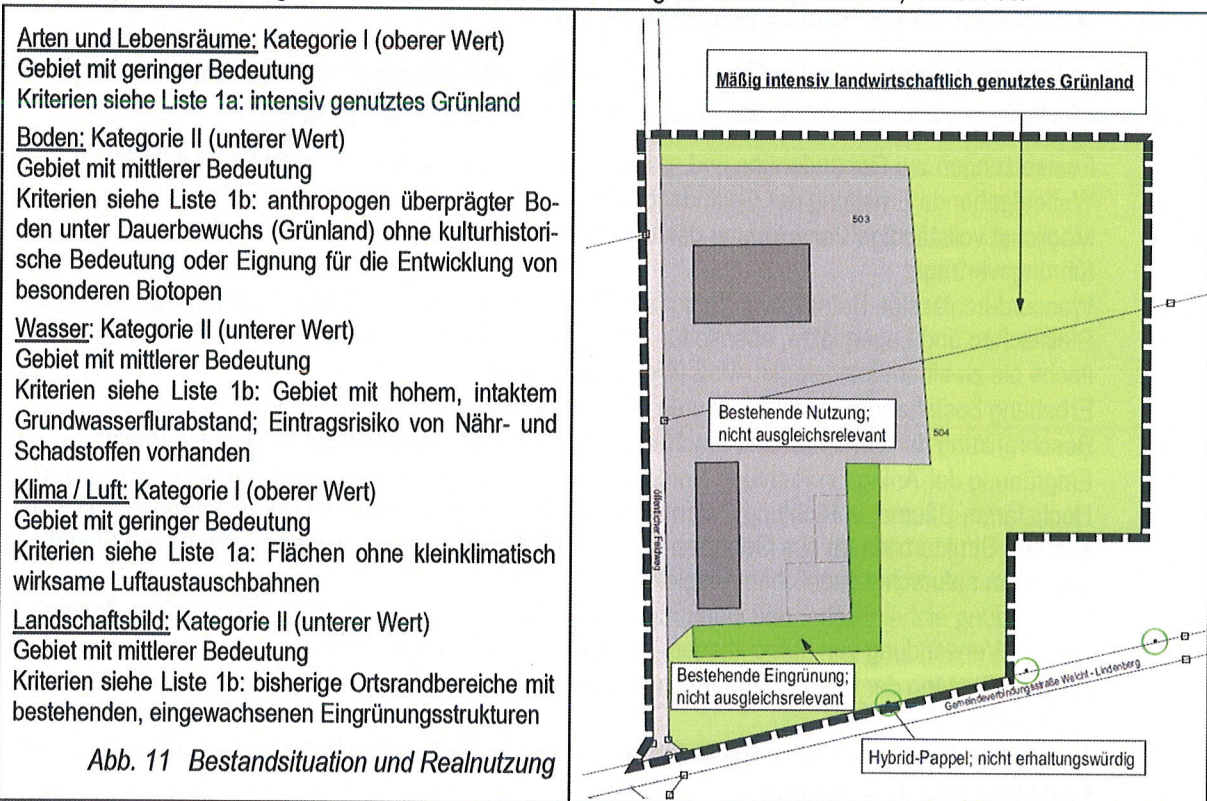
Für die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs wurde der gültige Leitfaden der Bayer. Staatsregierung für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2. ergänzte Fassung, 2003) herangezogen.

Ermittlung des Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächenbedarfs

Zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs wurden die zukünftig für eine Neubebauung und sonstige Nebenflächen oder -anlagen in Anspruch genommenen Grünlandflächen zugrunde gelegt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass es bei der Realisierung des Vorhabens zu einer Überformung und Veränderung einer ca. 0,5 ha großen intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche kommt. Aufgrund von Art und Umfang der baulichen Nutzung sowie im Hinblick auf die Bestandssituation der Umweltschutzgüter kommt es zu Beeinträchtigungen gegenüber den Schutzgütern.

Gemäß Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2003 erfolgt die Einstufung der Bestandssituation und Schutzgüter nach der Liste 1a, 1b und 1c:



Alles in allem handelt es sich - insbesondere unter Berücksichtigung der Arten und Lebensräume - um eine Fläche **mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**. Diese ist bzgl. der Wertespannen der Kompensationsfaktoren nach dem Bayerischen Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung aufgrund der festgesetzten Grundflächen im überbaubaren Bereich entsprechend in Kategorie / Typ A I (jedoch im oberen Wertebereich) einzuordnen. Die festgesetzten Grundflächen von 5000 m² entsprechen einer GRZ > 0,35 und damit einem hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrad. Die Spanne der Kompensationsfaktoren reicht von:

Kategorie / Typ bzw. A I: 0,3 (unterer Wertebereich) bis 0,6 (oberer Wertebereich)

Aufgrund der dargestellten Bewertung der Bestandssituation wird die Festsetzung des Kompensationsfaktors im überplanten Bereich (Nettobauland) auf einen Wert in dieser Kategorie / Typ A I von **0,6** für die zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet aus fachlicher Sicht als angemessen betrachtet.

Aus diesem Zusammenhang und auf Basis nachfolgender Flächenbilanzierung ergibt sich für das gegenständliche Planverfahren ein **naturschutzrechtlicher Kompensationsflächenbedarf von insgesamt 2.960 m²**.

Die bestehende intensive Nutzung (Hofstelle / landwirtschaftliche Gebäude mit Erschließungs- und Lagerflächen) wurde als nicht ausgleichsrelevant eingestuft.

Flächenaufschlüsselung			Kompensationsbedarf
Kategorie / Typ A I Baugrundstück inkl. Erschließung mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad	Neuinanspruchnahme / Überbauung von intensiv genutztem Grünland	ca. 4.934 m ²	(x 0,60) = 2.960 m ²
Festgesetzte Grünflächen nicht ausgleichsrelevant		ca. 1.612 m ²	–
Bestehende intensive Nutzung (Hofstelle, landwirtschaftliche Gebäude, Erschließungs- und Lagerflächen) nicht ausgleichsrelevant		ca. 7.564 m ²	–
Ausgleichsflächen		ca. 3.190 m ²	
Gesamt Geltungsbereich BPlan und Kompensationsbedarf		ca. 17.300 m²	2.960 m²

Tabelle 2: Flächenbilanz zur Kompensationsermittlung

7.3.3 Herstellung der Ausgleichsflächen

Der erforderliche naturschutzfachliche Kompensationsbedarf von 2.960 m² kann vollumfänglich innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches am östlichen Rand und im südlichen Bereich erbracht bzw. festgesetzt werden.

Entwicklungsziel

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches soll auf einer Fläche von rund 1.010 m² auf Teilflächen der Flurnummern 503 und 504 jeweils der Gemarkung Weicht eine Anlageneingrünung entstehen. Diese soll auf einer Breite von 10 m mit einem beidseitigen, 2 m breiten Saum angelegt werden. Die Säume sind als Hochstaudensäume durch Ansaat auf aufgerauten bzw. umgebrochenen und weitgehend offenen Boden mit autochthonem Saatgut (z. B. Rieger Hofmann Nr. 9 Schattsaum bzw. Nr. 10 Wärmeliebender Saum) zu entwickeln. Auf den verbleibenden, dazwischenliegenden 6 m wird eine lockere Abfolge von mind. 3-reihigen, artenreichen, standortheimischen Strauchgruppen mit eingestreuten Strukturbildnern aus Gehölzen der 1. und 2. Wuchsordnung festgesetzt.

Die verbleibenden 1.950 m² können im südlichen Bereich des Plangebietes auf einer Teilfläche der Flurnummer 504 (Gemarkung Weicht) ausgeglichen werden. In diesem Bereich soll eine rund 2.180 m² große artenreiche Streuobstwiese durch Pflanzung von heimischen Obstbäumen entstehen. Die Fläche ist zu extensivieren und mindestens 18 Obstbäume (Hochstämme, 16-18) in einem Abstand von mindestens 10 m zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und nach ökologischen Maßgaben zu pflegen. Totholz ist nach Möglichkeit zu erhalten. Ist dies in begründeten Fällen nicht möglich (Haftung / Verkehrssicherungspflicht), ist bei Pflanzenausfall eine artgleiche Nachpflanzung vorzunehmen. Auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Durch die östliche Eingrünung und die Streuobstwiese entstehen insgesamt 3.190 m² Ausgleichsfläche, was einen Überschuss von 230 m² bedeutet.

7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen des Plangebietes würden bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - weiterhin als vergleichsweise intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet werden. Die Gefahr von Stoffeinträgen in das Erdreich durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel bliebe bestehen.

7.5 Planungsalternativen

Im Plangebiet befinden sich bereits zwei Hallen und diverse Lagerflächen des landwirtschaftlichen Betriebes bzw. des landwirtschaftlichen Lohnunternehmens Seitz. Diese beiden Hallen sollen durch eine weitere Halle ergänzt werden, zudem soll innerhalb des Geltungsbereiches die Möglichkeit für ein Betriebsleiter-Wohnhaus mit Garage geschaffen werden.

Eine sinnvolle und flächensparende Erschließung ist über die Gemeindeverbindungsstraße Weicht - Lindenberg und davon ausgehend über zwei kurze, 4 m breite Erschließungsstiche in das Vorhabengebiet hinein vorgesehen. Die wertgebenden Gehölzbestände werden soweit als möglich erhalten und lediglich für die benötigten beiden Zufahrten in Anspruch genommen.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, der Art des Vorhabens und der betriebsorganisatorischen Erfordernisse sind grundlegende Planungsalternativen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht ersichtlich. Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurden verschiedene Varianten der Erschließung, der Gebäudeanordnung, der Anlageneingrünung sowie der Anordnung und Ausgestaltung der gebietsinternen Ausgleichsfläche geprüft.

7.6 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

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

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

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

Nach einem Zeitraum von 2 Jahren bezogen auf die Fertigstellung der ersten auf rechtlicher Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes baulich umgesetzten Bebauung sollte zudem festgestellt werden, ob die festgesetzten und in private Hand gelegten grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere zur Anlageneingrünung, durchgeführt und die gebietsinternen naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen hergestellt wurden. Im negativen Fall sind diese Maßnahmen mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern. Zudem sollte in geeigneten zeitlichen Abständen das Entwicklungsziel der gebietsinternen Ausgleichsfläche kontrolliert werden.

7.7 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und an die Anlage 1 zum BauGB angepasst. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. zur Festlegung des erforderlichen Kompensationsflächenbedarfs wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2003 herangezogen.

Die in dem vorliegenden Umweltbericht gezogenen Bewertungen und Schlüsse wurden - unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Informationen / Grundlagen über das PG - aus dem allgemein bekannten Wissen über die Schutzgüter und deren Reaktionen bei Eingriffen abgeleitet und auf das PG bzw. den Geltungsbereich übertragen, stets unter Berücksichtigung des durch die Planung "maximal zulässigen Baurechts".

7.8 Zusammenfassung

Das landwirtschaftliche Lohnunternehmen Seitz beabsichtigt, das bisher auf drei Standorte verteilte Unternehmen auf einen Standort zu konzentrieren und deshalb die bereits vorhandene Hofstelle, welche knapp außerhalb des zusammenhängend bebauten Bereiches des Ortsteils Weicht liegt, zu erweitern. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,73 ha. Auf dieser Fläche bestehen bereits zwei Hallen, welche mit einer weiteren ergänzt werden sollen, zudem soll ein Wohnhaus mit Garage für den Betriebsleiter Platz finden.

Für das Plangebiet liegen bezüglich der Durchführung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine grundlegenden Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung vor, auch stehen dem Vorhaben keine einschlägigen Darstellungen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung entgegen. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird demnach vollumfänglich aus dem FNP entwickelt.

Eine Standort-Alternative ist aufgrund der bereits bestehenden Nutzung durch den Eigentümer nicht ersichtlich. Es kann festgestellt werden, dass durch die Planung bzw. infolge der Realisierung des gegenständlichen Vorhabens insbesondere gegenüber den Schutzgütern Oberflächenwasser und Kultur-/Sachgüter keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Gegenüber den Schutzgütern Grundwasser, Lokalklima/Lufthygiene, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Mensch (Erholung) und Orts- und Landschaftsbild sind Umweltauswirkungen lediglich geringer Erheblichkeit zu erwarten. Das Schutzgut Boden und Fläche ist mit Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit betroffen, das Schutzgut Mensch (Wohnen-Immissionsschutz) mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Für die Realisierung der Planungsinhalte ist die Inanspruchnahme intensiv genutzter Grünlandflächen notwendig, welche aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt keine besonders wertvollen Lebensräume darstellen und so in Abwägung aller weiteren Belange hinnehmbar ist.

Durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie u.a. die Geringhaltung der versiegelten Flächen, die qualitätsvolle Anlageneingrünung und durch einen zu erbringenden naturschutzrechtlichen Flächenausgleich von insgesamt 2.960 m² kann die Flächeninanspruchnahme vollständig kompensiert werden.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichs- bzw. Kompensationsbedarf wird vollumfänglich mit insgesamt 3.190 m² Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches auf Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 503 und 504 (Gmkg. Weicht) erbracht. Auf das entsprechende naturschutzfachliche Maßnahmenkonzept innerhalb der textlichen Festsetzungen und der Begründung wird verwiesen.

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

In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse nochmals zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Oberflächen-gewässer	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit
Grundwasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Lokalklima / Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	geringe Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Mensch (Wohnen-Immissionsschutz)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Orts- und Landschaftsbild	gering Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Kulturgüter / Sachgüter	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit

Tabelle 3: Ergebnisse der Umweltauswirkungen

8 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Situation hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde von der hils consult GmbH (Kaufering) eine schalltechnische Untersuchung mit Stand 28.06.2019 durchgeführt.

Der Abstand der bestehenden, nächstgelegenen Wohngebäude beträgt ca. 250 m.

Lärmemissionen können durch das An- und Abfahren der Fahrzeuge / Maschinen vom Betriebsgelände, dem Abblasen von Maschinen und Fahrzeugen sowie durch übermäßige Lautäußerungen von Mitarbeitern entstehen. Die Fahrzeugbewegungen finden im Regelfall unter tags und vor allem in den Monaten April bis Anfang November statt. Es ist möglich, dass bis zu 10% der Fahrzeuge erst nach 22:00 Uhr zum Betriebsgelände zurückkehren. Dabei handelt es sich aber insgesamt um Ausnahmesituationen, die in Verbindung mit der Entfernung zu den nächstgelegenen Wohngebäuden keine relevante Beeinträchtigung darstellen.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die gebietsspezifischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 sowie die zulässigen Immissionsrichtwertanteile an der umliegenden (Wohn-)Bebauung sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden. Vor allem das Abblasen der Maschinen und Fahrzeuge ist aus Sicht des Immissionsschutzes im Nachtzeitraum problematisch. Um das Einhalten der Immissionsrichtwerte zu gewährleisten, ist die Nutzung einer geräuschoptimierten Luftdüse (Fabrikat: Gerätebau insul, lärmarme Blasdüse Röhrchen 3x0,5, Artikelnr.: Z848-000AMS oder gleichwertig) notwendig. Zudem muss der Betriebsdruck beim Abblasen im Nachtzeitraum auf maximal 2,4 bar vor der Luftdüse reduziert werden.

Daneben sind die nachfolgend aufgeführten weiteren Maßnahmen zu treffen bzw. folgende Verpflichtungen einzuhalten:

- Bei Tätigkeiten innerhalb der neu zu errichtenden Halle im Baufeld LW 1 dürfen nicht mehr als 2 Tore dauerhaft offen stehen.
- Zur Vermeidung von Körperschallübertragungen sind rotierende oder vibrierende Maschinen- und Anlagenteile schwingungsisoliert aufzustellen und von ins Freie abstrahlenden Gebäudeteilen zu entkoppeln. Lärmerzeugende Anlagenteile sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen und zu warten.
- Für die Umfassungsbauteile der im Baufeld LW 1 neu zu errichtenden Halle sind, mit Ausnahme der Tore Schalldamm-Maße von mindestens $RW \geq 26$ dB im eingebauten Zustand erforderlich, ggf. ist dies durch Herstellerprüfzeugnisse nachzuweisen.
- Für die Tore der neu zu errichtenden Halle im Baufeld LW 1 ist eine Schalldämmung von mindestens $RW \geq 20$ dB im eingebauten Zustand erforderlich, ggf. ist dies durch Herstellerprüfzeugnisse nachzuweisen.
- Ein Abblasen von Maschinen im Nachtzeitraum ist am Standort im Baufeld LW 2 nur bei einer Reduzierung des Luft-Drucks vor der Luftdruckdüse auf maximal 2,4 bar zulässig. Es ist eine geräuschoptimierte Luftdüse (Fabrikat: Gerätebau insul, lärmarme Blasdüse Röhrrchen 3x0,5; Artikelnr.: Z848-000AMS oder gleichwertig) zu verwenden.
- Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – vom 26.08.1998 zu beachten

Gemäß der Darstellung im rechtswirksamen FNP ist eine Wohnbebauung südwestlich des Plangebietes im nördlichen Anschluss an den Siedlungsbestand von Weicht möglich. Diese ist in einer Entfernung von ca. 170 m dargestellt. Inwiefern sich bei Realisierung dieser Wohnbebauung immissionsschutzrechtliche Nutzungskonflikte mit dem gegenständlichen Planungsgebiet ergeben könnten, müsste im Zuge des dann erfolgenden Bauleitplanverfahrens überprüft werden.

9 Technische Erschließung und Infrastruktur; Ver- und Entsorgung

Wasser- und Stromversorgung, Abwasserentsorgung

Das Baugebiet wird an die Trinkwasserversorgung des Ortsteiles Weicht der Gemeinde Jengen angeschlossen, welche in der Zuständigkeit der Gennach-Hühnerbach-Gruppe mit Sitz in der Gemeinde Stöttwang liegt. Dieser Anschluss soll durch eine Leitung in Richtung Raiffeisenstraße erfolgen.

Die Wasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als gesichert angesehen werden. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen.

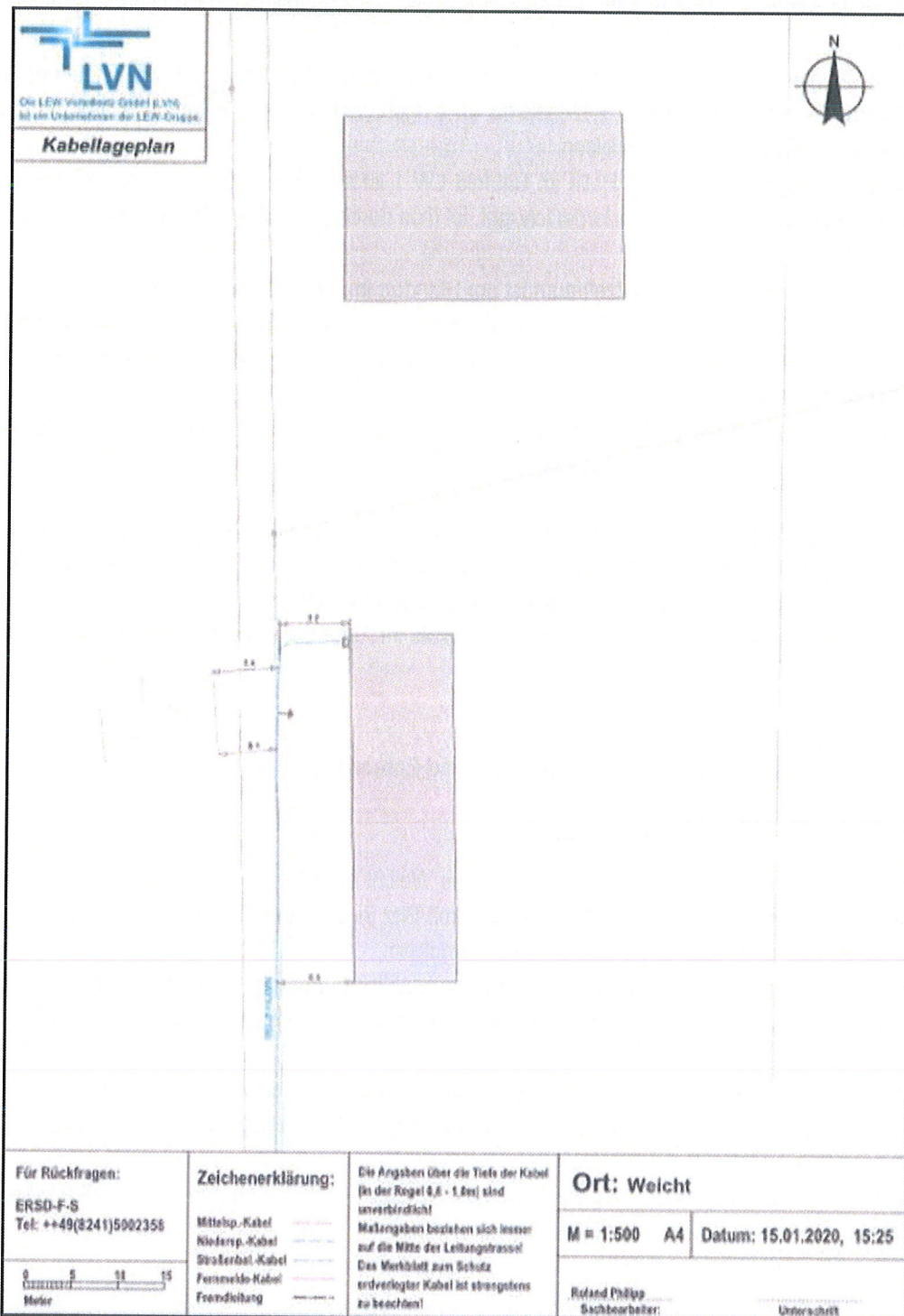
Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Situierung ggf. erforderlicher bzw. neu zu installierender Löschwasserhydranten erfolgt in Abstimmung mit den verantwortlichen Stellen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Gemeinde Jengen. Der Anschluss an den Kanal soll über eine Druckleitung ebenfalls in Richtung Raiffeisenstraße hergestellt werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lechwerke AG (LEW) sichergestellt bzw. ist nach entsprechender Erweiterung / Umbau des Versorgungsnetzes als gesichert anzusehen. Die Neubauten erhalten Kabelanschlüsse.

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine 1-kV-Kabelleitung der LEW Verteilnetz GmbH. Diese ist im nachstehenden Kabellageplan dargestellt.



Niederschlagswasserbehandlung

Aus ökologischen Gründen, d. h. zur Erhaltung der Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung, ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das Niederschlagswasser zur Förderung der Grundwasserneubildung weitest möglich dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern ist und einer punktuellen Versickerung (Sickerschächte) seitens der entsprechenden Fachbehörden nur noch in begründeten Ausnahmefällen zugestimmt werden kann (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten!).

Der Boden bzw. Untergrund im Plangebiet ist versickerungsfähig. Laut den langjährigen Erfahrungen des Grundstückseigentümers stehen ab 0,5 m unter Geländeoberkante versickerungsfähige Kiese an. Das im Bereich der bestehenden Hallen anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort auch flächenhaft versickert.

Dennoch wird dem Bauherren empfohlen, insbesondere hinsichtlich der einzelnen Standorte der geplanten Gebäude im Rahmen der Bauvorbereitungen ggf. eigene detaillierte Erhebungen und Untersuchungen in Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen bzw. zu prüfen, inwieweit eine fachlich gesicherte Versickerungsfähigkeit (nach DWA A-138) des Untergrundes gegeben ist.

Die Festlegung zur Niederschlagswasserversickerung erfolgt im Durchführungsvertrag.

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

Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Ostallgäu.

Sichtdreiecke

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die eingetragenen Sichtdreiecke von Sichthindernissen aller Art ab einer Höhe von 0,80 m bis 2,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

10 Bearbeitungs- und Plangrundlagen

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte (© Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung) verwendet. Zudem wurden für die Bearbeitung das Luftbild (BayernAtlas, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Stand: 09.09.2018) verwendet.

Für Lage und Größengenauigkeit wird von der Gemeinde Jengen und dem Planungsbüro Daurer + Hasse keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

11 Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Ostallgäu, Februar 2005
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz v. 24. Juli 2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), abgerufen im Januar 2018
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Flurkarte; Stand: 2018
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, <http://www.umweltatlas.bayern.de>, Geologische Karte, Übersichtsbodenkarte, abgerufen im Februar 2018
- Bayer. Landesamt für Umwelt: www.lfu/wasser/kartendienst/index.html, abgerufen im Januar 2018
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Stand: 2016
- Bayer. Landesamt für Umwelt / Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
- Bayer. Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de/geodatenonline/>, Bodenschätzung, abgerufen im Februar 2018
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Januar 2003
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – FIN-WEB, <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, Biotopkartierung, FFH- und Vogelschutzgebiete, abgerufen im Februar 2018
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Jengen, Stand: 2000
- Hils Consult GmbH, Ing.-Büro für Bauphysik, Kaufering: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 36 „Weicht - Buchloer Wegäcker“, Gemeinde Jengen, Stand: 28.06.2019
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2018
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern / Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, Januar 2007
- Regionalplan der Region Allgäu, Stand 2007 / inkl. dritte Änderung 2018

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis 37) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Jengen, den **12. März 2020**



.....
Franz Hauck, 1. Bürgermeister



Planverfasser:

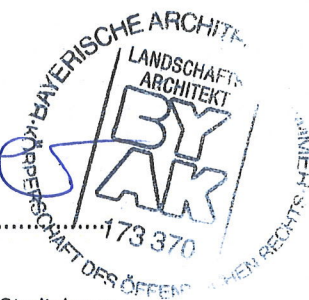


DAURER + HASSE

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



.....
Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

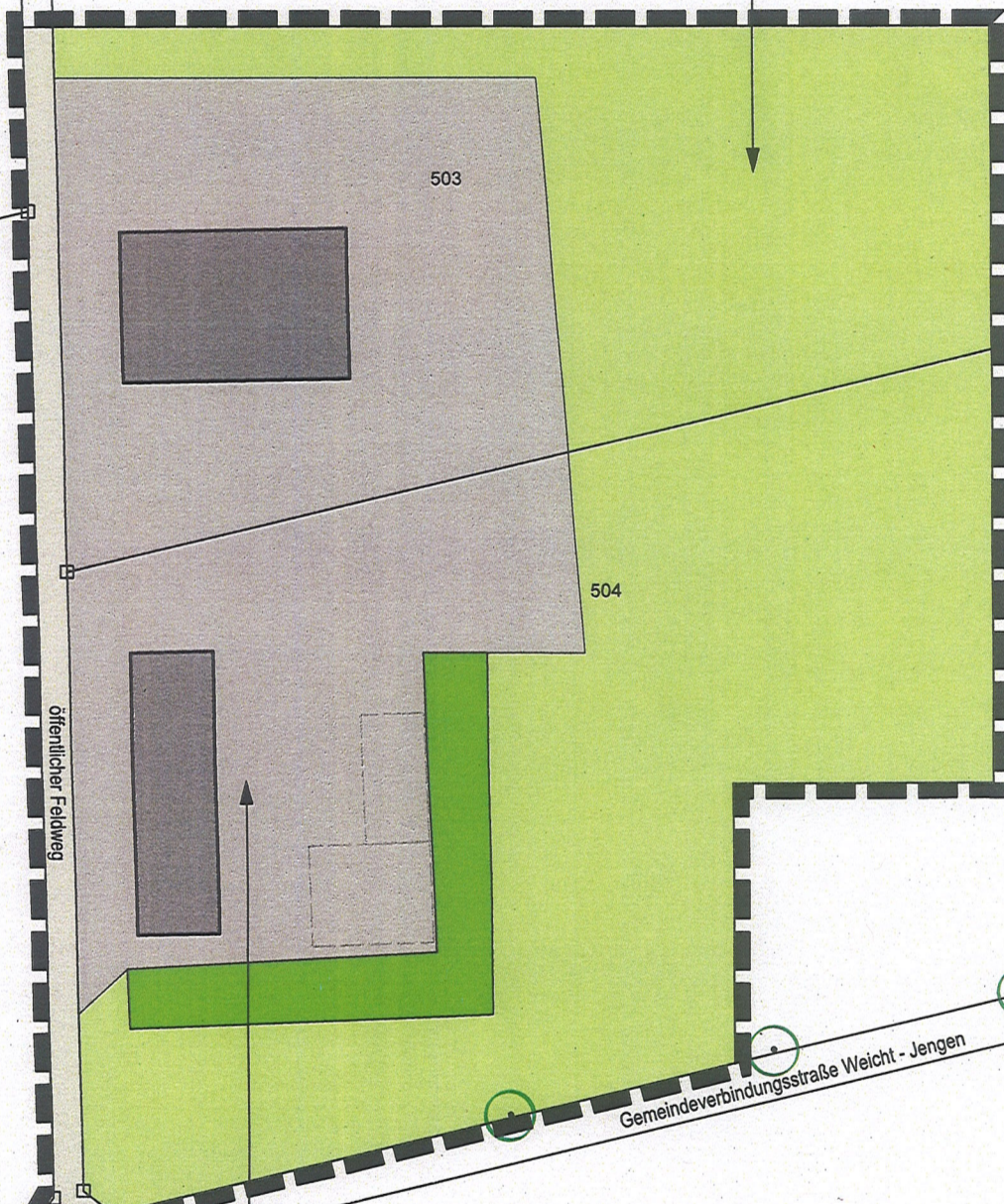


**(Netto)Neuinanspruchnahme von Flächen
Bestandsbewertung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- mässig intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland**

Kategorie I
in Bezug auf Arten- und Lebensräume (oberer Wert)
in Bezug auf Wasser (oberer Wert)
in Bezug auf Klima und Luft (oberer Wert)

Kategorie II
in Bezug auf Boden (unterer Wert)
in Bezug auf Landschafts- und Ortsbild (unterer Wert)

= **Gesamtkategorie I (oberer Wertebereich):
Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt + Landschaftsbild**



Bestehende Nutzung;
nicht ausgleichsrelevant

PROJEKTNR: 18-004

Bebauungsplan

"Nr. 36 - Weicht - Buchloer
Wegäcker - Landwirtschaft,
landwirtschaftliches Lohn-
unternehmen"

Landkreis Ostallgäu

Gemeinde Jengen

Kirchplatz 7
86860 Jengen



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Fon 08241 - 800 64 0
info@daurerhasse.de

www.daurerhasse.de

PLANINHALT

Anlage 1 / Themenkarte 1
Bestand und Realnutzung

MAßSTAB

1:1.000

Datum: 06.05.2019

Bearbeiter: kw

