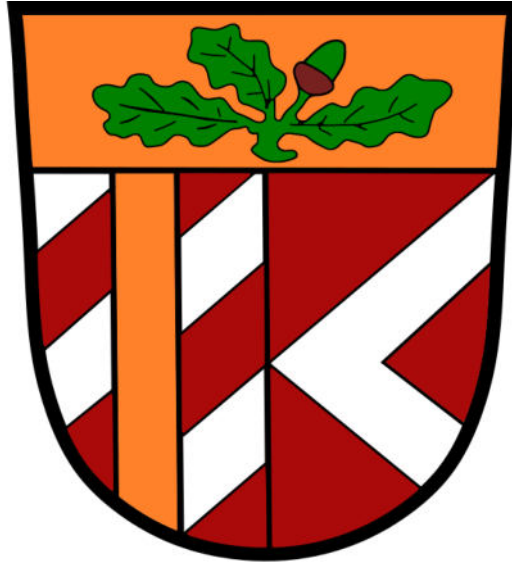


Gemeinde Aichen

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord"

Begründung – Vorentwurf

Fassung vom 03.08.2023

mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

Gemeinde Aichen
Kirchweg 4
86479 Aichen



glogger architekten
partnerschaft mbb

blumenstraße 2
D 86483 balzhausen

T +49 8281 99070
F +49 8281 990722
info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de

INHALT

- 1 Aufstellungsverfahren**
 - 1.1 Aufstellungsbeschluss
 - 1.2 Bebauungsplanvorentwurf
 - 1.3 Bebauungsplanentwurf
 - 1.4 2. Bebauungsplanentwurf
 - 1.5 Satzungsbeschluss

- 2 Einführung in die Bauleitplanung**
 - 2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 2.2 Bebauungsplan
 - 2.2.1 Planungsrechtliche Situation
 - 2.2.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung
 - 2.2.3 Lage und Größe des Gebiets
 - 2.2.4 Art der geplanten Nutzung
 - 2.2.5 Beschaffenheit des Gebiets
 - 2.2.6 Planungsalternativen

- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**
 - 3.1 Bestand innerhalb
 - 3.2 Baugrundgutachten
 - 3.3 Altlasten
 - 3.4 Bestand außerhalb
 - 3.5 Überschwemmungsgebiet HQ 100 und HQ extrem – Zusam
 - 3.6 Hangwassersituation, wild abfließendes Wasser
 - 3.7 Bodendenkmalpflege

- 4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte**
 - 4.1 Ortsplanung
 - 4.2 Planerisches Konzept

- 5 Erschließung**

- 6 Immissionsschutz**
 - 6.1 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes
 - 6.2 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes
 - 6.3 Immissionsschutzgutachten
 - 6.4 Landwirtschaftliche Immissionen

- 7 Landesplanerische Überlegungen**

- 8 Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden**

- 9 Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung**

- 10 Ver- und Entsorgung**
 - 10.1 Abwasserbeseitigung
 - 10.2 Wasserversorgung
 - 10.3 Stromversorgung
 - 10.4 Gasversorgung
 - 10.5 Telekommunikationsanlagen
- 11 Brandschutz**
- 12 Planungsstatistik**
- 13 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes**
- 14 Grundstücke im Geltungsbereich**
- 15 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**
- 16 Bestandteile des Bebauungsplanes**
- 17 Unterschriften**

1 Aufstellungsverfahren/ Verfahrensvermerke

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom 03.08.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss wurde am bekannt gemacht.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 03.08.2023 beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand als öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Ziemetshausen statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen. (Scoping)

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Ziemetshausen öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit, zum Entwurf Stellung zu nehmen.

1.4 2. Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Ziemetshausen öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit, zum Entwurf Stellung zu nehmen.

1.5 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Aichen beschloss am den Bebauungsplan als Satzung.

2 Einführung in die Bauleitplanung

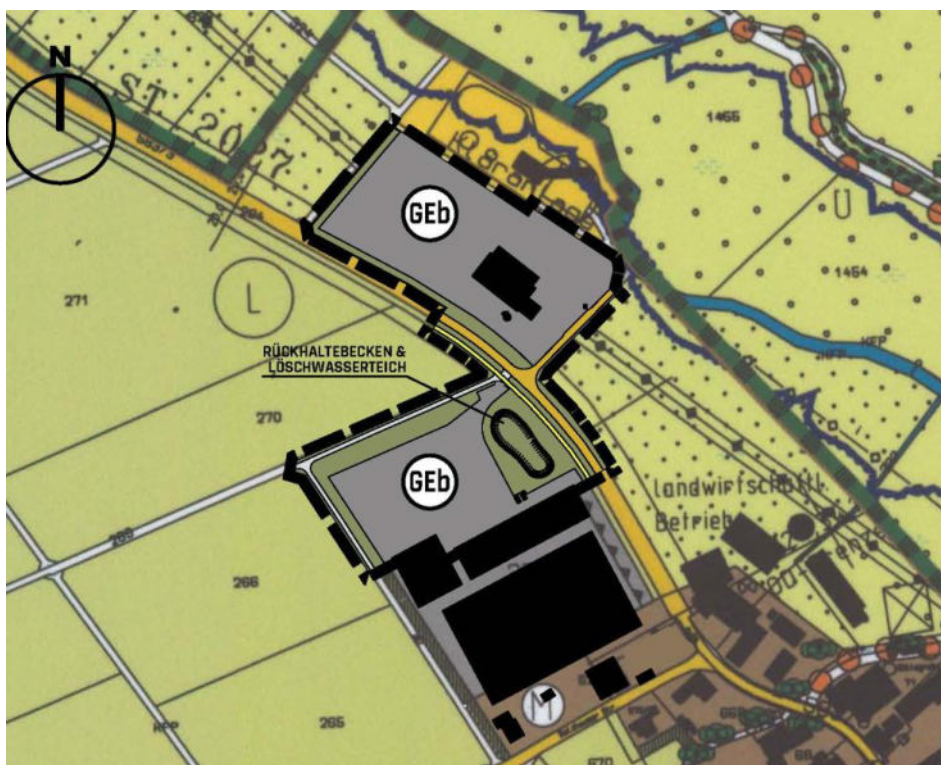
2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Die Gemeinde Aichen verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan Gemeinde Aichen



Auszug aus Flächennutzungsplan – Planungsstand Gemeinde Aichen

Die plangegenständlichen Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. in Teilbereichen als Gewerbegebiet vorgetragen. Der vorliegende Bebauungsplan "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord" Gemeinde Aichen ist als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Somit wird im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord" Gemeinde Aichen das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich durchgeführt.

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Planungsrechtliche Situation

Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlage des Baugesetzbuches

Der Bebauungsplan "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord" Gemeinde Aichen wird auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist durchgeführt.

2.2.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

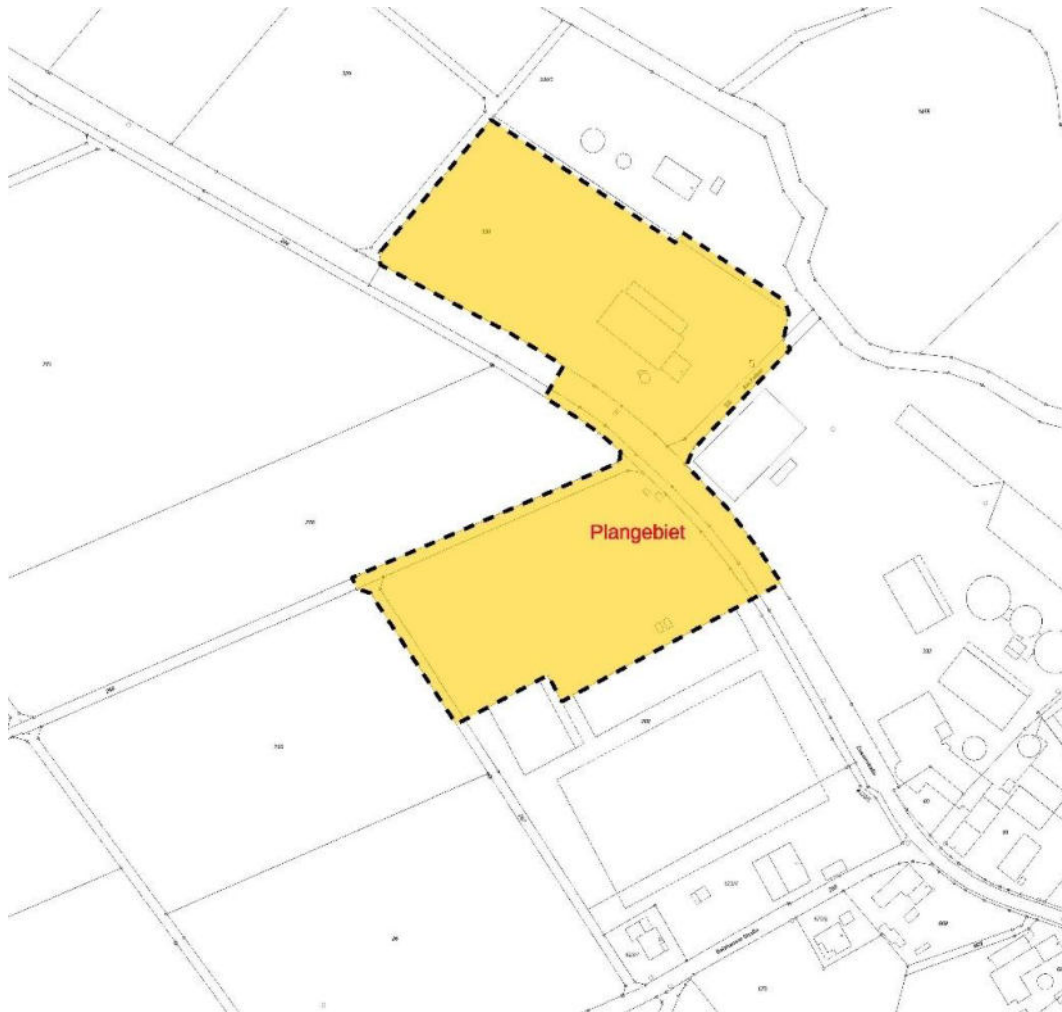
Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord" Gemeinde Aichen ist der Bedarf in der Gemeinde Aichen an der Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen. Um diesen Bedarf zu decken und dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten sowie insbesondere verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die Planung verfolgt den Erhalt und die maßvolle Entwicklung der gemeindlichen Wirtschaft im Ortsteil Memmenhausen. Insbesondere verfolgt die Planung Belange der Wirtschaft (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB) sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB).

Die Gemeinde Aichen beabsichtigt, zwei interessierten ortsansässigen Unternehmen, das sich auf den plangegenständlichen Flächen erweitern möchten, die erforderlichen Gewerbeflächen bereitzustellen.

Für die beabsichtigten Betriebsentwicklungen eines Gerüstbaubetriebs und einer Zimmerei auf den Plangegenständlichen Flächen ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens mit Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur bauleitplanerischen Weiterentwicklung der bestehenden Betriebsflächen durch Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen erforderlich. Hierzu soll der bestehende Bebauungsplan "**Gewerbegebiet Memmenhausen Nord**" in Teilbereichen geändert und zusätzlich erweitert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan "**Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord**" **Gemeinde Aichen** sowie **Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord" - Gemeinde Aichen** im Parallelverfahren umfasst für den nachfolgend dargestellten Planbereich die Grundstücken Fl. Nr. 268 Teilfläche; Fl. Nr. 330 Teilfläche; 330/1 Teilfläche sowie Teilflächen Fl. Nrn. 269; 267; 331 und 58 (Feldwege und Ortsstraße und Staatsstraße 2027) Gemarkung Memmenhausen.



Flurkarte mit Darstellung Planbereich unmaßstäblich

Es ist beabsichtigt:

- Für den Bereich der Gerüstbaufirma - Bereich Süd-West
Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans "**Gewerbegebiet Memmenhausen Nord**" nach Norden (= Fläche der Gerüstbaufirma), um die Restfläche des Grundstücks Fl. Nr. 268 zu erweitern (die Planfläche wird schon jetzt von der Gerüstbaufirma gewerblich genutzt) und den nördlichen Bereich der bestehenden Baufläche zu überarbeiten (hierbei geht es vorrangig um die Anpassung der Planfläche bzgl. Des Rückhaltebeckens und der Überplanung der nördlichen Randeingrünung).

- Für den Bereich der Zimmerei - Bereich Nord-Ost
Für Erweiterungsflächen des bereits im Außenbereich bestehenden Zimmereibetrieb Baurecht zu schaffen. Hierzu wird das Grundstück der Fl. Nr. 330 als Gewerbegebiet entwickelt. Die Zimmererfirma beabsichtigt in diesem Planbereich eine zusätzliche Werk- und Lagerhalle (ca. 1.000 m²) sowie Lager und Abstellflächen für Maschinen und Gerätschaften zu errichten.

Die Planflächen, innerhalb des geplanten Geltungsbereichs der Erweiterungsflächen, befinden sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Eine Privilegierung nach § 35 BauGB ist für die von den Vorhabenträgern beabsichtigten Bauvorhaben sowie für die bereits genutzten Erweiterungsflächen auf der Fl. Nr. 268 nicht gegeben.

Um die geplanten Bauabsichten realisieren zu können und für die bereits genutzten Erweiterungsflächen auf der Fl. Nr. 268 bauplanungsrechtliche Verhältnisse zu schaffen, ist es erforderlich eine vorliegende bauleitplanerische Entwicklung vorzunehmen.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung, unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur, zu sichern.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und zu gewährleisten, dass sich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich geordnet und vor allem in städtebaulicher und umweltbewusster Hinsicht sinnvoll entwickeln.

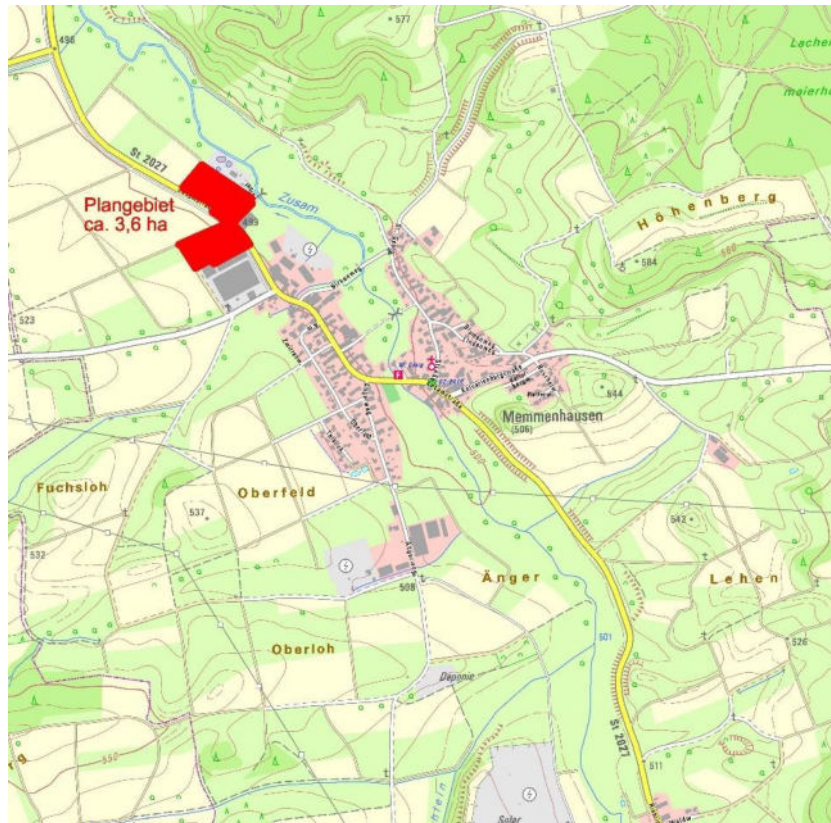
Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB („Bodenschutzklausel“) ist mit Grund und Boden aus bau- und regionalplanerischer Sicht sparsam und schonend umzugehen. Neue Bauflächen sollten nur im erforderlichen Umfang beansprucht bzw. innerörtliches Baulandpotential vorrangig zur baulichen Entwicklung herangezogen werden.

Die Größe des Baugebiets ist so angelegt, dass für Gerüstbaufirma und den Zimmereibetrieb die erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten für die geplanten Betriebsentwicklungen gegeben sind.

2.2.3 Lage und Größe des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Zusamtals an der unteren Hangkante. Im Westen, Norden und Osten ist das Plangebiet umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Süden des westlichen Bereichs des Plangebiets schließt sich das bestehende Gewerbegebiet an. Südlich des östlichen Planbereichs schließen sich Dorfgebietsflächen mit einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb an. Zudem befindet sich die gemeindliche Kläranlage im Osten des Östlichen Planbereichs. Das Plangebiet befindet sich westlich und östlich der Staatstraße 2027.

Das antragsgegenständliche Baugebiet besitzt eine Fläche von ca. 3,6 ha.



Ausschnitt aus der Übersichtskarte – unmaßstäblich



Ausschnitt aus der Flurkarte mit Luftbild mit Darstellung Planbereich - unmaßstäblich

2.2.4 Art der geplanten Nutzung

Innerhalb des Plangebiets sind folgende Arten der baulichen Nutzung vorgesehen:

GEb 1

Gewerbegebiet mit Immissionsbeschränkungen (GEb) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Betriebsleiterwohnungen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 sind allgemein zugelassen.

GEb 2

Gewerbegebiet mit Immissionsbeschränkungen (GEb) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Betriebsleiterwohnungen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 sind allgemein zugelassen.

Einzelhandelsbetriebe

In dem vorgenannten Gebietsbereichen sind Einzelhandelsbetriebe zum Schutz des Einzelhandels im innerörtlichen Bereich nicht zugelassen.

2.2.5 Beschaffenheit des Gebietes

Topografie

Für den Bereich Süd-West

Die plangegenständliche Fläche weist ein geringes Gefälle von der westlichen zur östlichen Gebietsfläche auf.

Die Geländehöhe liegt auf der Westseite des Plangebiets bei 503,0 m NHN und auf der Ostseite bei 500,0 m NHN. Das Gefälle von Westen nach Osten beträgt ca. 2,0 %.

Für den Bereich Nord-Ost

Die plangegenständliche Fläche weist ein geringes Gefälle von der westlichen zur östlichen Gebietsfläche auf.

Die Geländehöhe liegt auf der Westseite des Plangebiets bei 499,0 m NHN und auf der Ostseite bei 496,0 m NHN. Das Gefälle von Westen nach Osten beträgt ca. 3,5 %.

Derzeitige Nutzung

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden derzeit wie folgt genutzt.

Bereich Süd-West

Die Planfläche wird größtenteils bereits als Betriebsfläche der Gerüstbaufirma genutzt. Im östlichen Bereich befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das auch als Löschteich genutzt wird.

Bereich Nord-Ost

Im südwestlichen Bereich befindet sich der baurechtlich genehmigte Zimmereibetrieb. Die übrige Grundstücksfläche wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Boden und Tragfähigkeit,

Nachfolgende Angaben sind dem Baugrundgutachten entnommen, hierbei handelt es sich um Teilauszüge:

Geotechnischer Bericht

zur Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord Flur-Nr. 330, Gemarkung Memmenhausen, vom 28. März 2025, Bericht – Nr. 25-0057-GA001

Ersteller:

Tellus GmbH, Angerstraße 11, 86807 Buchloe, Tel.: 08241-9770-881, post@tellus.gmbh

Das Ziel der Untersuchung ist die Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrunds mit allgemeiner bautechnischer und bodenmechanischer sowie geologischer und hydrogeologischer Beurteilung einschließlich Erarbeitung von Hinweisen und Vorschlägen für die Bauwerksgründung, zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zum Kanal- und Straßenbau mit weiteren grundbautechnischen Hinweisen sowie einer orientierenden Altlastenuntersuchung.

Die Ergebnisse der Untersuchungen und der Untergrundbeurteilung können dem beigefügten Geotechnischen Bericht zur Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord Flur-Nr. 330, Gemarkung Memmenhausen 86479 Aichen-Memmenhausen entnommen werden.

Die nachfolgenden Ausführungen sind der vorgenannten Geotechnischen Untersuchung des IB Tellus entnommen.

3.3 Homogenbereiche

Gemäß VOB – Teil C sind Böden und Fels entsprechend ihrem Zustand vor dem Lösen in Homogenbereiche einzuteilen. Jeder Homogenbereich ist ein begrenzter Bereich, bestehend aus einzelnen oder mehreren Boden- oder Felsschichten, der für das jeweilige Baugewerk bzw. Bauverfahren vergleichbare Eigenschaften aufweist.

Für das Gewerk Erdarbeiten erfolgt in Tabelle 4 die Einteilung der Homogenbereiche. Eigenschaften und Kennwerte der entsprechenden Homogenbereiche sind dem Kapitel 4.2 sowie der Anlage 5 zu entnehmen. Je nach geplanten Tiefbaugewerken (Ramm-, Rüttel- u. Pressarbeiten sowie Bohrarbeiten) können später weitere Angaben erforderlich werden.

Tabelle 4: Übersicht Bodenaufbau / Homogenbereiche

| HB | Klassifikation nach DIN 18196 / DIN 14689 | anetr. Konsistenz/ Lagerungsdichte | Feuchtigkeit | anetr. von ... bis ... [m u. GOK] | |
|--|---|--|----------------------|--------------------------------------|-------|
| | Gewerk Erarbeiten | Bodenbeschreibung | | Mächtigkeit [m] | |
| OBERBODEN / MUTTERBODEN | | | | | |
| 0.1 | OU | weich | erdfeucht | 0,0 | 0,6 |
| | humoser Oberboden | U, fs, t'-t; humos; Wurzeln, Grassoden; dunkelbraun | | 0,2 bis 0,6 | |
| KOLLUVIALE DECKSCHICHTEN | | | | | |
| 1.1 | UM | weich | erdfeucht | 0,2 | 1,2 |
| | holozäne Schluffe | U, t, s'; grau bis braun | | 1,0 | |
| 1.2 | TM | weich | erdfeucht | 0,3 | 1,8 |
| | holozäne Tone | T, u-u*, s'; (hell-)braun bis grau | | 1,5 | |
| FLUSSLEHME | | | | | |
| 2.1 | UL/UM/(SU*) | weich (locker) | erdfeucht bis feucht | 0,3 | 2,3 |
| | pleistozäne bis holozäne Schluffe | U, s-s*, t'-t; (vereinzelt: S, u, t'-t) grau bis braun | | 0,5 bis 1,7 | |
| 2.2 | TM | weich | erdfeucht bis feucht | 0,9 | 2,4 |
| | pleistozäne bis holozäne Tone | T, u-u*, s'-s; grau | | 0,6 bis 0,8 | |
| FLUSSSCHOTTER | | | | | |
| 3.1 | GU | locker bis mitteldicht | nass | 1,7 | 2,7 |
| | pleistozäne bis holozäne Kiese | mG, s, u'; Glimmer; braun | | 1,0 | |
| SEDIMENTE DER OBEREN SÜBWASSERMOLASSE | | | | | |
| 4.1 | SU* | locker bis mitteldicht (tieferliegend dicht bis sehr dicht) | feucht | 1,2 | ≥ 5,0 |
| | tertiäre, schluffige Sande | S, u, fg', t'-t; Glimmer; hellbraun bis grau | | ≥ 0,8 bis ≥ 1,9 | |
| 4.2 | SW | mitteldicht bis dicht (bereichsweise sehr dicht) | nass | 2,3 | ≥ 5,0 |
| | tertiäre schwach schluffige und kiesige Sande | S, fg'-fg*, mg', (u'); Glimmer; hellbraun bis grau | | ≥ 0,9 bis ≥ 2,7 | |

HB = Homogenbereich | X/x = Steine/steinig, G/g = Kies/kiesig, S/s = Sand/sandig, U/u = Schluff/schluffig, T/t = Ton/tonig, H = Torf | f = fein, m = mittel, g = grob |
* = stark, ' = schwach, * = sehr schwach | k. A. = keine Angabe möglich

Die Einteilung in Homogenbereiche ist als Vorschlag bzw. Empfehlung basierend auf dem aktuellen Kenntnisstand zu sehen und muss im Zuge der weiteren Planung, insbesondere unter Berücksichtigung von Bauzuständen und -phasen, überprüft und ggf. fortgeschrieben werden.

3.4 Wasserstände

In den durchgeführten Bohr- und Rammsondierungen wurde Grundwasser zwischen 1,72 m und 1,31 m unter GOK, entsprechend einer absoluten Höhenlage zwischen 495,06 m üNNH und 496,54 m üNNH, angetroffen.

Amtliche Grundwassermessstellen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Aus der ca. 8 km südlich gelegenen Grundwassermessstelle „Eppishausen GWM 1/22“ (Messstellen-Nr. 13665) ist für den Zeitpunkt der Felduntersuchungen ein Grundwasserstand knapp über dem Mittelwasserstand abzuleiten.

Die folgende Tabelle 5 listet Kenngrößen zu den hydrologischen Gegebenheiten im Grundstücksbereich auf. Da keine Angaben zu Langzeitmessdaten aus der Umgebung bekannt sind, sind diese Angaben jedoch, insbesondere in Bezug auf Höhenangaben, ohne Gewähr und können lediglich der Orientierung dienen.

Gesicherte Angaben, insbesondere für Baubewerber, sind auf Grundlage der vorliegenden Daten nicht möglich.

Tabelle 5: Zusammenfassung Wasserstände

| | | |
|--|-----------------------------------|---|
| Schichtwasserstand | nicht angetroffen | Ausbildung von Schichtwasser möglich, z. B. nach Starkniederschlägen/Schneesmelze; insbesondere oberhalb von Ton- und Schluffhorizonten |
| Grundwasserstand am 28.02.2025 | 495,06 m üNNH bis 496,54 m üNNH | ca. 1,31 m bis 1,72 m unter GOK |
| mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW) | keine gesicherten Angaben möglich | vermutlich ca. 1,0 m u. GOK |
| höchster jemals gemessener Grundwasserstand (HGW) | keine gesicherten Angaben möglich | vermutlich GOK |
| höchster jemals gemessener Wasserstand (HHW) | keine gesicherten Angaben möglich | vermutlich ca. 495,5 m üNNH |
| Durchlässigkeit der anstehenden Böden gemäß DIN 18533-1 | voraussichtlich gering | k _v -Wert ≤ 10 ⁻⁴ m/s |
| bauezeitlicher Bemessungswasserstand (Bauwasserstand) | GOK bzw. Baugrubensohle möglich | bei starkem Regen und Oberflächenabfluss, siehe auch Schichtwasserstand |
| langfristiger Bemessungswasserstand (Bauenzustand) | GOK | aufgrund von oberflächennah gering wasserdurchlässigen Böden |

Generell empfehlen wir, Oberflächenwasser von den Gebäuden wegzuführen. Dies ist bereits bei der Bauausführung durch entsprechende Modellierungen zu beachten.

2.2.6 Planungsalternativen

Wie unter derzeitige Nutzung dargestellt, befinden sich auf den Grundstücken der die Betriebsanlagen der Gerüstbaufirma und des Zimmereibetriebs.

Wie bereits unter 2.2.2 erläutert und dargestellt werden die Flächen des Bereichs Südwest bereits von der ortsansässigen Gerüstbaufirma vollständig genutzt. Auf dem Grundstück des nordöstlichen Planbereichs sind bereits umfangreiche Betriebsanlagen des Zimmereibetriebs angesiedelt. Somit ist die bauleitplanerische Entwicklung des Plangebiets ausschließlich innerhalb des Planbereichs des vorliegenden Bebauungsplans möglich.

Für das Plangebiet wurden unterschiedliche Planungsvarianten untersucht. Die plangegegenständliche Variante wird als die bevorzugte angesehen.

Ortsplanung

In ortsplanerischer Hinsicht stellt die Entwicklung des plangegegenständlichen Gewerbegebiets eine vertretbare Entwicklung dar, da im Westlichen Bereich die Planfläche der bestehende Gerüstbaubetrieb bereits vollständig nutzt und im östlichen Bereich der bestehende Zimmereibetrieb die im Planbereich dargestellten Planflächen zur Betriebserweiterung benötigt. Die vorliegende Bauleitplanung kann somit als angesehen werden.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Bestand innerhalb

Der westliche Planbereich wird bereits von der ortsansässigen Gerüstbaufirma vollständig genutzt. Auf dem Grundstück des östlichen Planbereichs sind bereits umfangreiche Betriebsanlagen des Zimmereibetriebs angesiedelt.

3.2 Baugrundgutachten

Zur Baugrunderkundung und zur Untersuchung sowie zur Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich, liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor.

Geotechnischer Bericht

zur Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord Flur-Nr. 330, Gemarkung Memmenhausen, vom 28. März 2025, Bericht – Nr. 25-0057-GA001

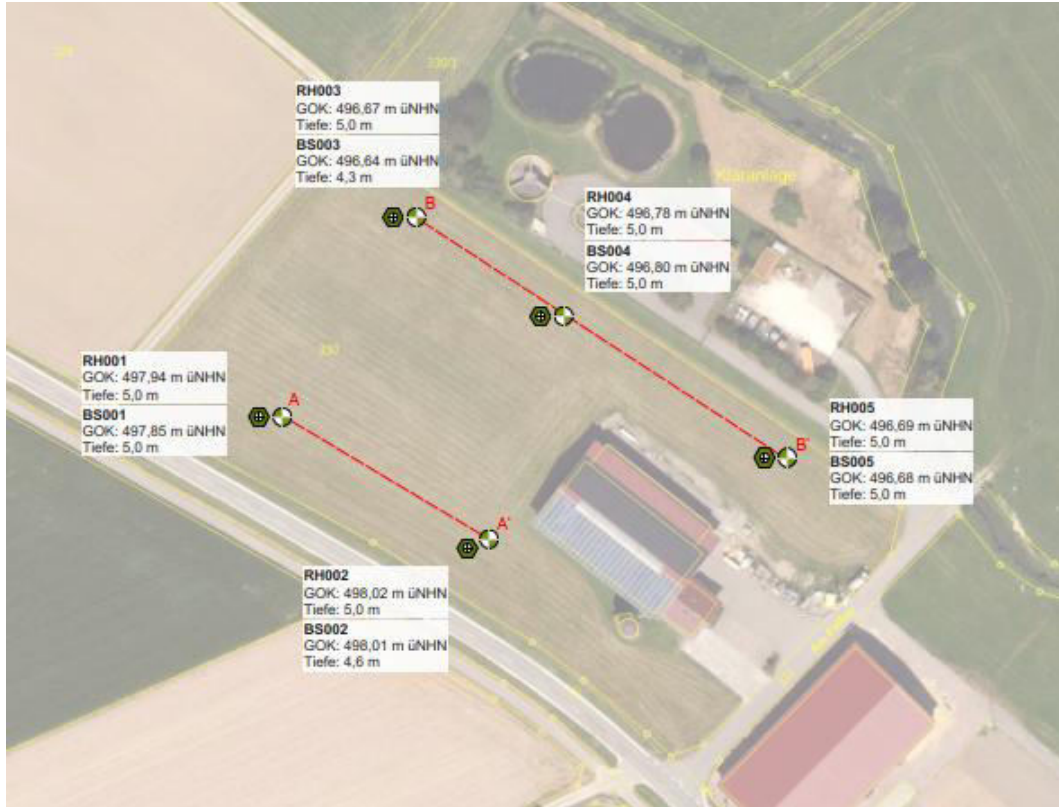
Ersteller:

Tellus GmbH, Angerstraße 11, 86807 Buchloe, Tel.: 08241-9770-881, post@tellus.gmbh

Das Ziel der Untersuchung ist die Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrunds mit allgemeiner bautechnischer und bodenmechanischer sowie geologischer und hydrogeologischer Beurteilung einschließlich Erarbeitung von Hinweisen und Vorschlägen für die Bauwerksgründung, zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zum Kanal- und Straßenbau mit weiteren grundbautechnischen Hinweisen sowie einer orientierenden Altlastenuntersuchung.

Die Ergebnisse der Untersuchungen und der Untergrundbeurteilung können dem beigefügten Geotechnischen Bericht zur Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord Flur-Nr. 330, Gemarkung Memmenhausen entnommen werden.

Die nachfolgenden Ausführungen sind der vorgenannten Geotechnischen Untersuchung des IB Tellus entnommen.



Lage der Untersuchungsstellen unmaßstäblich

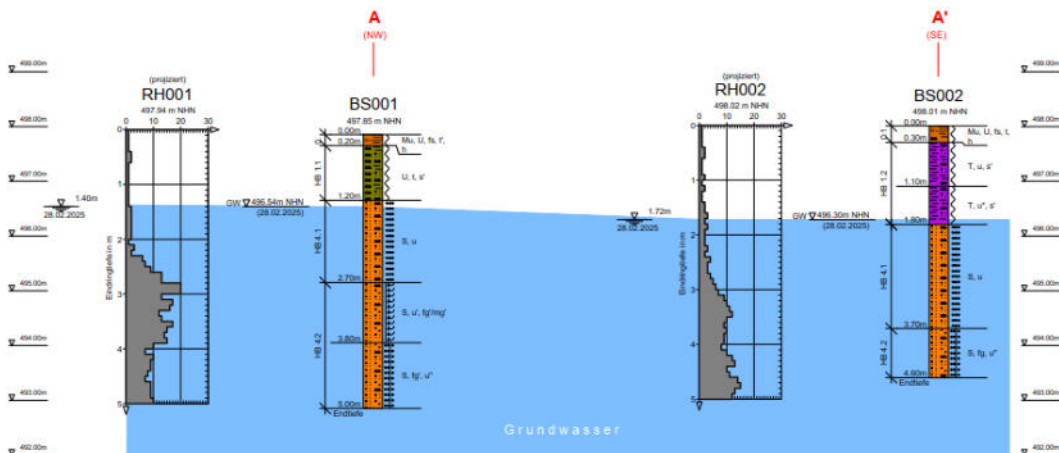
Legende:

- Bohrsondierung (BS00X) mit Ansatzhöhe und Tiefe
- Schwere Rammsondierung (RH00X) mit Ansatzhöhe und Tiefe
- Profilschnitt X-X'
- Flurgrenzen und -nummern (gelb)

Nachfolgend sind die erkundeten Bodenschichten in den entsprechenden Schnittprofilen dargestellt.

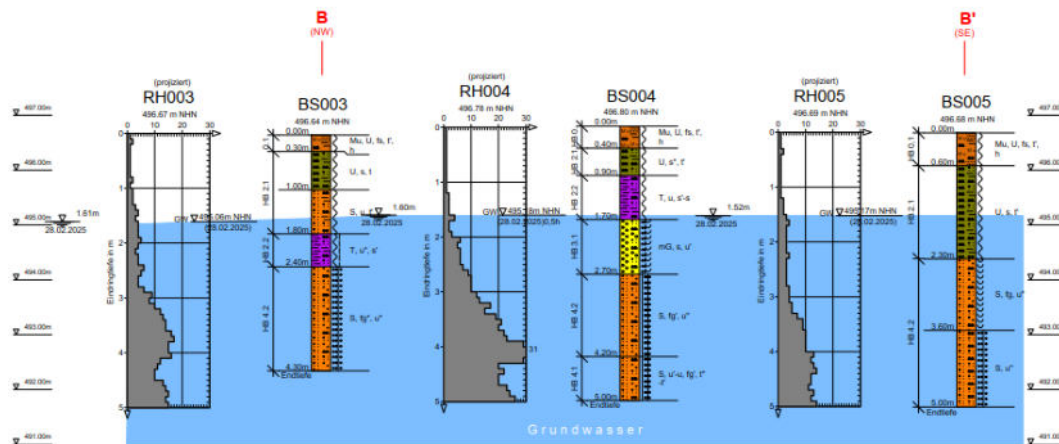
Schematischer Profilschnitt

(Horizontalabstände nicht maßstabsgetreu)



Schematischer Profilschnitt

(Horizontalabstände nicht maßstabsgetreu)



Im Übrigen sind die Ergebnisse des Baugrundgutachtens zu beachten.

Wasserrechtliche Erlaubnis bei Eingreifen in das Grundwasser

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

3.3 Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

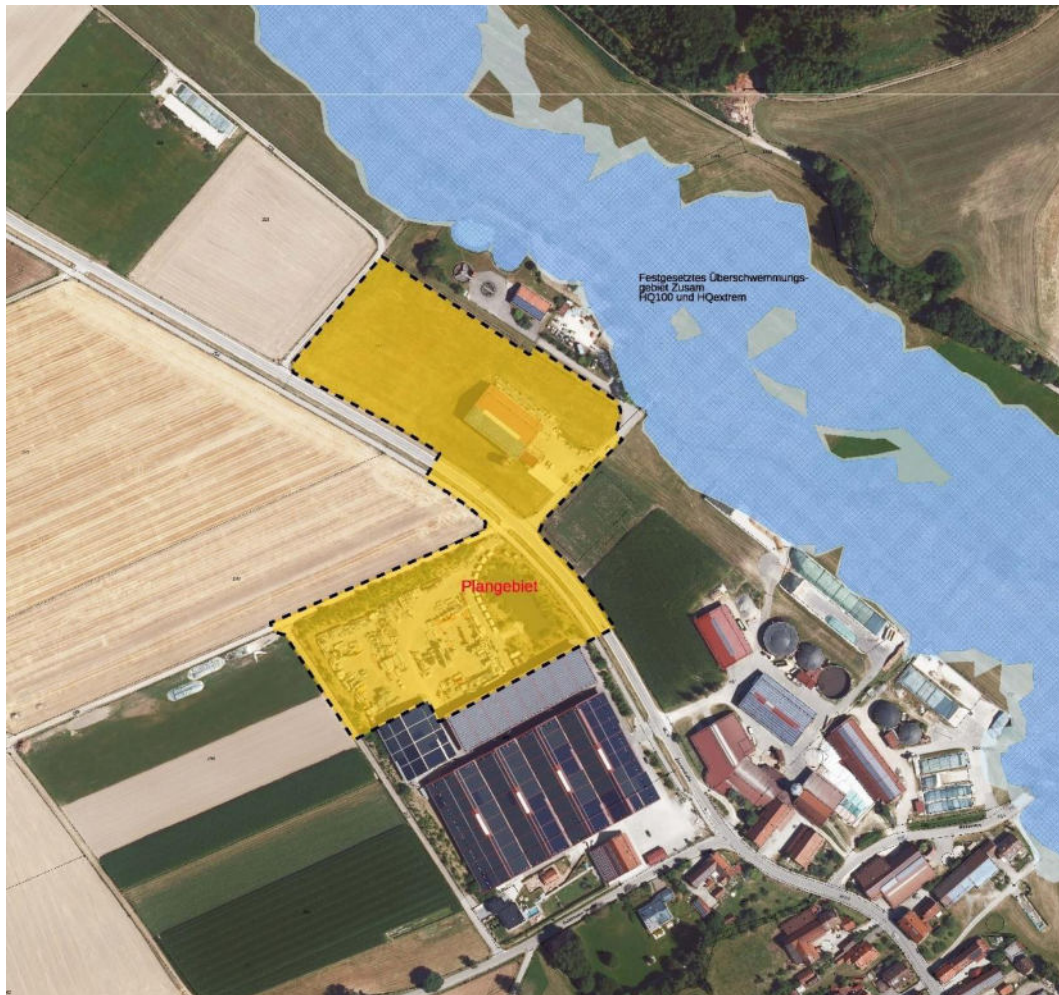
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

3.4 Bestand außerhalb

Im Westen, Norden und Osten ist das Plangebiet umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Süden des westlichen Bereichs des Plangebiets schließt sich das bestehende Gewerbegebiet an. Südlich des östlichen Planbereichs schließen sich Dorfgebietsflächen mit einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb an. Zudem befindet sich die gemeindliche Kläranlage im Osten des Östlichen Planbereichs. Das Plangebiet befindet sich westlich und östlich der Staatstraße 2027.

3.5 Überschwemmungsgebiet HQ 100 und HQ extrem – Zusam -

Nachfolgender Planauszug zeigt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Zusam für das HQ 100 und das HQ extrem. Dabei ist festzustellen, dass sich der vorliegende Planbereich außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsflächen befindet.

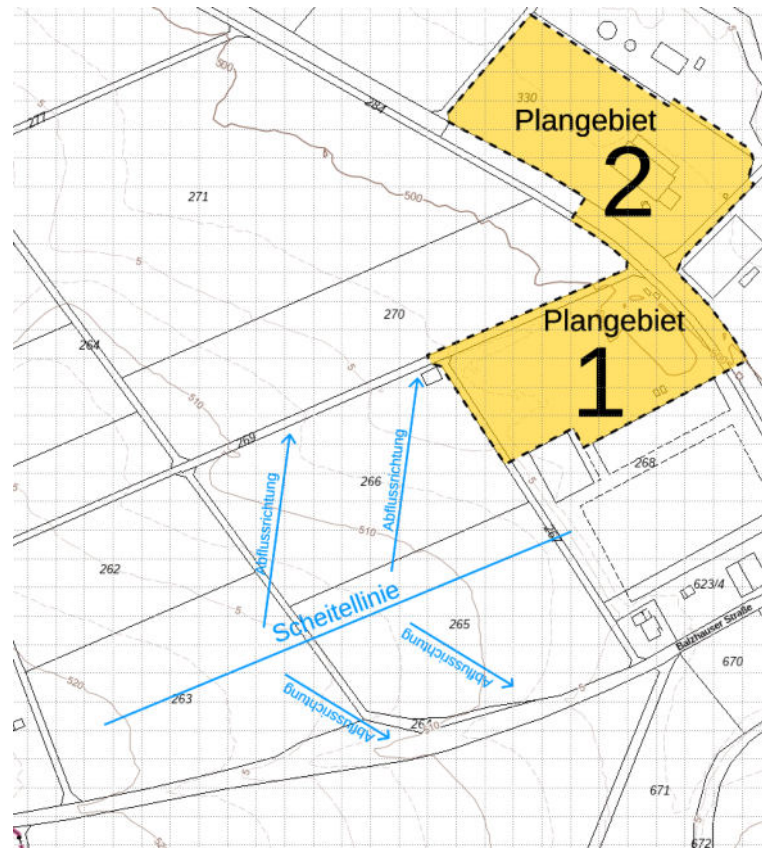


3.6 Hangwassersituation, wild abfließendes Wasser

Außerhalb des Plangebiets

Auf Grund der Hanglage im Besonderen im westlich Planbereich können sich bei Starkregen wilde Oberflächenabflüsse bilden. Bei den sich westlich des Plangebiets anschließenden Flächen kann es zu Oberflächenabflüssen kommen, die auf der Westseite auf das Plangebiet zufließen.

Aufgrund der gegebenen Topografischen Gegebenheiten fließen die Oberflächenwässer bei Starkregenereignissen, wie in nachfolgendem Planauszug dargestellt, bereits jetzt nach Norden und Süden ab.



Innerhalb des Plangebiets

Hinsichtlich der innerhalb des Plangebiets auftretenden Niederschlagswasserabflüsse bei Starkregen haben die jeweiligen Grundstückseigentümer ihre Gebäude hiergegen eigenverantwortlich zu schützen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Nachbargrundstücke keine Nachteile erleiden. Die Vorschriften nach § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten.

Infolge der vorhandenen geringen Geländeneigung innerhalb der Planbereiche kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass sog. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine ausreichende Sockelhöhe über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Im Weiteren ist das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

3.7 Bodendenkmalpflege

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8,1-2 des DschG unterliegen anzuzeigen.

DschG Art. 8,1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8,2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

4.1 Ortsplanung

Das Plangebiet ist von der Staatsstraße 2027 gut einsehbar und hat auf Grund seiner Lage in der freien Landschaft, in städtebaulicher und gestalterischer Hinsicht eine besondere Verantwortung durch die entstehenden baulichen Anlagen gegenüber der Landschaft zu tragen. Wegen der zu erwartenden spezifischen Nutzungsarten gewerblicher Betriebe ist mit Gebäudehöhen von bis zu 10,0 m (Wandhöhe) zu rechnen. Diese Verantwortung gegenüber der Landschaft kann getragen werden, indem bei den geplanten baulichen Anlagen das Gebot der Zurückhaltung mit einfachen und unaufgeregten Bauformen berücksichtigt wird. Die Verwendung von geradlinigen und einfachen Gestaltungselementen und die Verwendung von natürlichen Baustoffen wie Holz, Putz und Ziegel, sind wichtige Grundelemente. Auch der Einsatz von modernen Betontechniken und Fassadenverkleidungen, mit Faserzement und Blechverkleidungen, führt unter Beachtung der vorgenannten Bedingungen zu dem gewünschten Ergebnis. Baustoffe mit glänzenden Oberflächen und Farbgestaltungen mit Signalwirkung dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden. Auf die Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbegebietes wird besonderer Wert gelegt.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen aus nichtreflektierendem dunklem Material sind erlaubt. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt, soweit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vorliegt.

4.2 Planerisches Konzept

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 35.790,0 m²

Davon sind etwa:

| | |
|--------------------------------------|-------------------------|
| Verkehrsflächen öffentliche Straße | 1.420,00 m ² |
| Verkehrsflächen öffentlicher Radweg | 460,00 m ² |
| Verkehrsflächen öffentlicher Feldweg | 840,00 m ² |

| | |
|-----------------------|--------------------------|
| Gewerbegebiet | 24.800,00 m ² |
| Grünflächen privat | 6.110,00 m ² |
| Grünfläche öffentlich | 2.160,00 m ² |

5 Erschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die bestehende Staatsstraße 2027, die westlich und östlich an den Planbereichen West und Ost vorbeiführt.

Innere Erschließung

Innere Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich, da es sich um zwei in sich abgeschlossene Nutzungseinheit handelt.

6 Immissionsschutz

Im Westen, Norden und Osten ist das Plangebiet umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Süden des südwestlichen Bereichs des Plangebiets schießt sich das bestehende Gewerbegebiet an. Südlich des nordöstlichen Planbereichs schließen sich Dorfgebietsflächen mit einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb an. Zudem befindet sich die gemeindliche Kläranlage im Osten des nordöstlichen Planbereichs. Das Plangebiet befindet sich westlich und östlich der Staatsstraße 2027.

Das nächstgelegene allgemeine Wohngebiet befindet sich mit einem Abstand von ca. 400 m südlich des Plangebiets.

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

Südlich an das Plangebiet angrenzend, befinden sich nachfolgend angeführte Anwesen:

- **Landwirtschaftlicher Betrieb Anwesen H. Nr. 1 auf Fl. Nrn. 69; 70; 332 südlich des Bereichs Nord-Ost und östlich des Bereichs Süd-West.**
südlich des Bereichs Nord-Ost und östlich Bereichs Süd-West befindet sich auf den Fl. Nrn. 69; 70; 332 ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit derzeit 250 Milchkühen und 80 Nachzuchtrinder. Der Betreiber beabsichtigt eine Stallerweiterung mit 300 GV - zusätzlich geplante Milchkühe.
- **Landwirtschaftlicher Betrieb Anwesen H. Nr. 3 auf Fl. Nrn. 71; 334 südlich des Bereichs Nord-Ost und südöstlich des Bereichs Süd-West.**
südlich des Bereichs Nord-Ost und südöstlich des Bereichs Süd-West befindet sich auf den Fl. Nrn. 71; 334 ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit derzeit 120 Milchkühen und 25 Nachzuchtrinder.

6.1 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes

Innerhalb des Plangebiets können durch betriebsspezifische Einrichtungen und durch Fahrverkehr der Betriebsfahrzeuge Emissionen auftreten.

Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das Gewerbegebiet sind durch den Verkehr der Staatsstraße 2027 (Zusamstraße) zu erwarten. Etwaige Lärmschutzmaßnahmen, die sich aus dem Bauvorhaben ergeben, werden vom Straßenbaulastträger nicht übernommen.

Weitere immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das geplante Gewerbegebiet sind, bis auf die bekannten spezifischen Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Acker- und Wiesengrundstücke sowie aus den angrenzenden Gewerbegebieten nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der sich südöstlich des Plangebiets befindlichen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe auf den Fl. Nrn. 332; 334 und 70 wurden im Vorfeld entsprechende Berechnungen zur Geruchsbelastung mit Darstellung der Geruchsstundenhäufigkeit in Grafiken erstellt, um die Geruchseinwirkungen auf die Planflächen zu ermitteln.

6.2 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes

Im Süden des südwestlichen Bereichs des Plangebiets schießt sich das bestehende Gewerbegebiet an. Südlich des nordöstlichen Planbereichs schließen sich Dorfgebietsflächen mit einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb an. Zudem befindet sich die gemeindliche Kläranlage im Osten des nordöstlichen Planbereichs. Das Plangebiet befindet sich westlich und östlich der Staatsstraße 2027.

Das nächstgelegene allgemeine Wohngebiet befindet sich mit einem Abstand von ca. 400 m südlich des Plangebiets.

6.3 Immissionsschutzgutachten Schallschutzgutachten

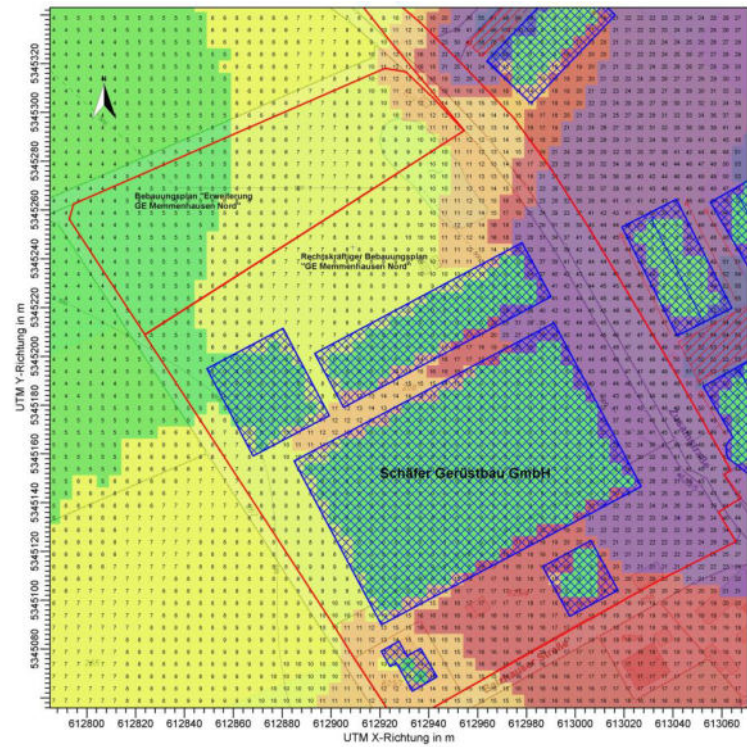
Um die wechselseitigen Beziehungen als auch die Auswirkungen der Immissionen zwischen dem Plangebiet und angrenzenden Gebieten sowie dem Verkehrslärm aus der Staatsstraße 2025 bewerten zu können, **wird bei Erfordernis ein Schallgutachten im weiteren Verfahren erstellt.**

Geruchsgutachten

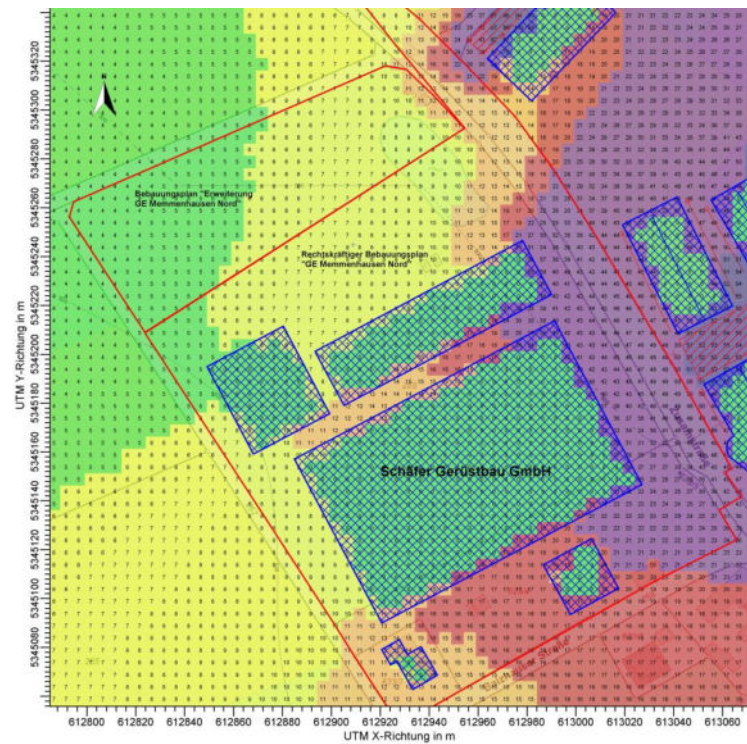
Hinsichtlich der sich südöstlich des Plangebiets befindlichen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe auf den Fl. Nrn. 332; 334 und 70 wurden im Vorfeld entsprechende Berechnungen zur Geruchsbelastung mit Darstellung der Geruchsstundenhäufigkeit in Grafiken erstellt, um die Geruchseinwirkungen auf die Planflächen zu ermitteln.

Nachfolgend die Grafiken mit der Darstellung der Geruchsstundenhäufigkeit

Bereich Süd-West

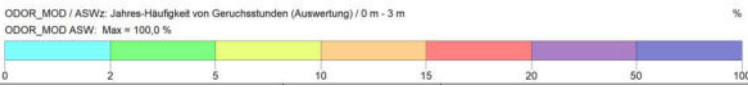
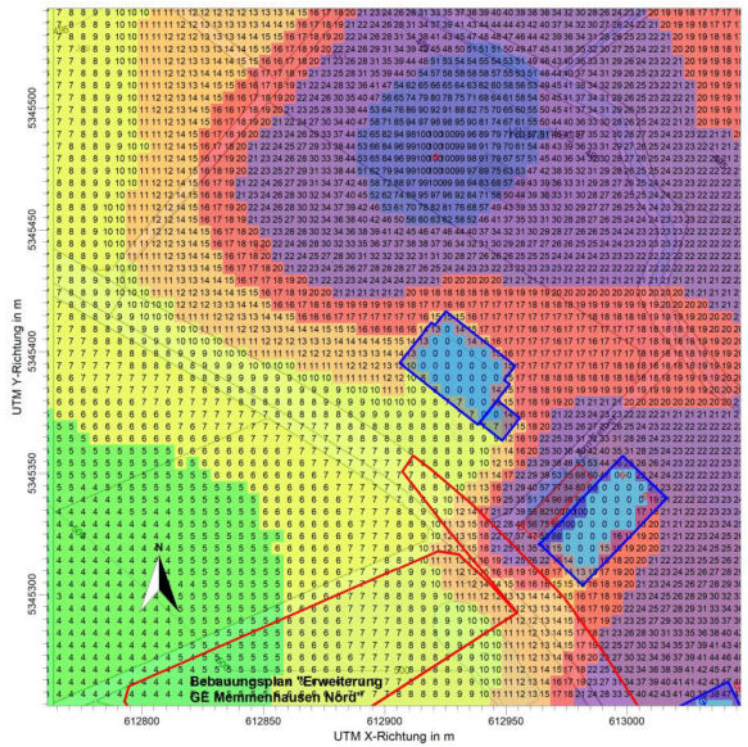


ODOR_MOD / ASWz: Jahres-Häufigkeit von Geruchsstunden (Auswertung) / 0 m - 3 m %
ODOR_MOD ASW: Max = 100
Jahreshäufigkeit von Geruchsstunden 0,0 - 3,0 m

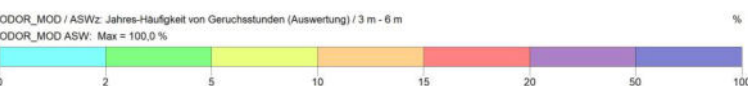
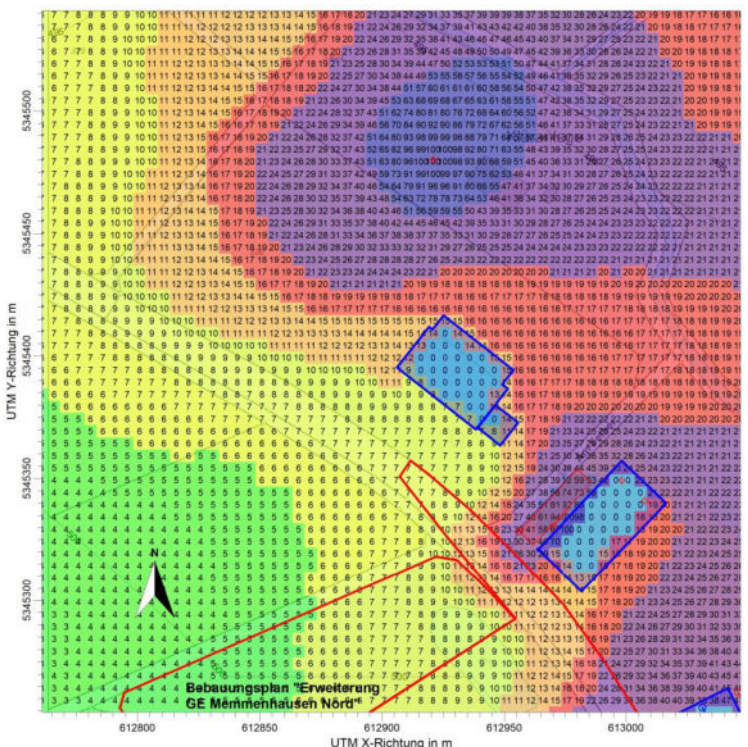


ODOR_MOD / ASWz: Jahres-Häufigkeit von Geruchsstunden (Auswertung) / 3 m - 6 m %
ODOR_MOD ASW: Max = 100
Jahreshäufigkeit von Geruchsstunden 3,0 - 6,0 m

Bereich Nord-Ost



Jahreshäufigkeit von Geruchsstunden 0,0 - 3,0 m



Jahreshäufigkeit von Geruchsstunden 3,0 - 6,0 m

Auszug aus der Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) Vom 18. August 2021

Anhang 7 Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen

Tabelle 22: Immissionswerte für verschiedene Nutzungsgebiete

| Wohn-/Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete | Gewerbe-/Industriegebiete, Kerngebiete ohne Wohnen | Dorfgebiete |
|--|--|-------------|
| 0,10 | 0,15 | 0,15 |

Der Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete bezieht sich auf Wohnnutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet (beispielsweise Betriebsinhaberrinnen und Betriebsinhaber, die auf dem Firmengelände wohnen). Aber auch Beschäftigte eines anderen Betriebes sind Nachbarinnen und Nachbarn mit einem Schutzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitsart) benachbarter Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer können in der Regel höhere Immissionen zumutbar sein. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen. Ein Immissionswert von 0,25 soll nicht überschritten werden.

Sonstige Gebiete, in denen sich Personen nicht nur vorübergehend aufhalten, sind entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechtes den einzelnen Spalten der Tabelle 22 zuzuordnen. Bei der Geruchsbeurteilung im Außenbereich ist es unter Prüfung der speziellen Randbedingungen des Einzelfalles möglich, Werte von 0,20 (Regelfall) bis 0,25 (begründete Ausnahme) für Tierhaltungsgerüche heranzuziehen.

Danach gilt für Gewerbegebiete ein Immissionswert von 0,15.

Die Flächen für die Bereiche einer Überschreitung des Immissionswert von 0,15 ist in der Planzeichnung dargestellt.

Im weiteren Verfahren wird hierzu ein entsprechendes Geruchsgutachten erstellt

6.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind unvermeidlich und sind von den Anwohnern zu dulden.

7 Landesplanerische Überlegungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein überörtlich bedeutsames Vorhaben. Eine landesplanerische Beurteilung ist daher nicht erforderlich.

8 Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP) vom 01. Juni 2023, geändert durch (Verordnung vom 16. Mai 2023, GVBl. Nr. 230-1-5-W), sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem

Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren. Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden auf die Entwicklungsziele des LEP vorrangig Rücksicht genommen werden.

- **LEP 3.1 Abs. 1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord" Gemeinde Aichen ist der Bedarf in der Gemeinde Aichen an der Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen. Um diesen Bedarf zu decken und dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten sowie insbesondere verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die Planung verfolgt den Erhalt und die maßvolle Entwicklung der gemeindlichen Wirtschaft im Ortsteil Memmenhausen. Insbesondere verfolgt die Planung Belange der Wirtschaft (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB) sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB).

Die Gemeinde Aichen beabsichtigt, zwei interessierten ortsansässigen Unternehmen, das sich auf den plangegegenständlichen Flächen erweitern möchten, die erforderlichen Gewerbeflächen bereitzustellen.

Die bestehenden infrastrukturellen Einrichtungen zur Entwicklung des vorliegenden Baugebiets sind gegeben.

- **LEP 3.1 Abs. 2 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.**

Durch eine effiziente Erschließungsstruktur mit den bestehenden Verkehrsanbindungen und den bereits bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen liegt für die Erschließungsflächen eine wirtschaftliche Lösung vor.

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

Auf Grund der Zielvorgabe des LEP ist im Hinblick auf eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu berücksichtigen.

Im Innerortsbereich sind zum einen keine, für die beabsichtigte bauleitplanerische Entwicklung der Gewerbegebietserweiterungen verfügbaren Leerstände vorhanden, die für eine geplante Betriebsentwicklung geeignet wären und zum anderen sind die Erweiterungen der Gewerbeflächen ausschließlich an den in der vorliegenden Bauleitplanung dargestellten Flächen notwendig.

- **LEP 7.1 Abs. 3 (G): Erhalt freier Landschaftsbereiche**

In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerücken errichtet werden.

Diese Anforderung wird von der vorliegenden Bauleitplanung erfüllt. Mit den geplanten Ortseingrünungen und der Anfügung des Plangebiets an den bestehenden Ortsbereich werden die Eigenart und die Schönheit des Landschaftsbildes nicht wesentlich beeinträchtigt.

§ 1a Abs. 2 BauGB:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Gemeinde Aichen verfügt derzeit über keine geeigneten Bauflächen. Innenliegende Baulandflächen im Altortbereich stehen derzeit nicht zur Verfügung und wären auch für die beabsichtigte Betriebsentwicklung nicht geeignet.

9 Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung

Landschaft und Grünordnung, Ortsrandeingrünung

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt aufgrund der Außenbereichslage der Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu. Hierfür sind entsprechende Grünordnungsmaßnahmen mit den notwendigen Festsetzungen in Form eines Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord" Gemeinde Aichen stellt für die weiteren Planflächen auf Grund seiner exponierten Lage in der freien Landschaft einen nicht unerheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die zusätzlichen Planflächen werden das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung zur freien Natur. Hier ist es besonders wichtig, dass hin zur freien Landschaft in Richtung Norden und Westen ausreichend breite Grünstreifen mit entsprechender Bepflanzung angelegt werden. Als Abgrenzung der Bebauung hin zur freien Natur ist anzustreben, dass ein möglichst natürlicher Übergang gebildet wird.

Hierfür sind in der Satzung entsprechende gestalterische Vorgaben erlassen.

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung/ Ausgleich für Eingriffe in den Naturschutzhaushalt und das Landschaftsbild

(gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“)

Auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen wird verwiesen.

Die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) ist durch einen Grünordnungsplan zu gewährleisten. Soweit diese nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden können, sind ggf. andere naturschutzfachlich geeignete Flächen und Maßnahmen zu deren Aufwertung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Die Ausgleichsflächen müssen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert sein.

Bei der grünordnerischen Planung für das Gesamtareal ist darauf zu achten, dass die Freiflächen naturnah gestaltet und gepflegt werden. Bei den Gehölzpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Ausreichend bemessene Standräume müssen gerade bei Baumpflanzungen gewährleistet sein. Die Versiegelung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen und allgemein möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Die konkrete Planung ist mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Unterallgäu abzustimmen.

Zur Schaffung eines ökologisch verträglichen Überganges der Planflächen zur freien Natur sind um die bebaubaren Flächen ausreichend breite Grüngürtel anzulegen. Im Besonderen ist hier das Augenmerk auf eine naturnahe Gestaltung zu legen.

Die anzulegenden Grünstreifen sind so weit als möglich von der Außenseite offen zu lassen. Um eine optimale Ausnutzung der Grünbereiche für wandernde Tierarten zu erreichen, sind Einfriedungen nur an der Innenseite hin zu den bebaubaren Flächen anzubringen.

Das geplante Baugebiet befindet sich im Talraum des Zusamtals. Durch die Ausweisung zusätzlicher Planflächen gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dies bedeutet auch den Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Das geplante Baugebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, vorzunehmen. Die Bilanzierung ist dem Bebauungsplan beizulegen.

Die externe Ausgleichsfläche ist baldmöglichst, jedoch bis spätestens 12 Monate nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen, anzulegen und auszugestalten.

Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Abwasserbeseitigung

Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Die Beseitigung des Abwassers hat nach den gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen. Das Baugebiet ist an die gemeindliche Abwasserentsorgung mit Anschluss an die gemeindliche Kläranlage der Gemeinde Aichen, die sich unmittelbar an den nord-östlichen Planbereich anschließt, anzuschließen.

Die Gemeinde Aichen besitzt ein funktionsfähiges Entwässerungssystem. Das anfallende Schmutzwasser wird an die bereits bestehenden Schmutzwasserleitungen angeschlossen.

Alle Teile der Abwasserentsorgungsanlage innerhalb des Planungsbereiches sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien, DIN-Normen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und auszuführen.

Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser

Unverschmutzte Oberflächenwässer sind grundsätzlich, auf privaten Grundstücksflächen in geeigneter Weise, soweit möglich, flächenhaft zu versickern. Die Einbringung von schädlichen Emissions- bzw. Immissionsstoffen ist nicht gestattet. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird, soweit die nachfolgenden Ergebnisse des Baugrundgutachtens nicht entgegenstehen.

Bereich Süd-West

Die Niederschlagswasser werden in das bestehende Sickerbecken, das in nachfolgendem Planauszug dargestellt ist, zugeleitet. Die Flächen dieses Planbereichs sind bereits befestigt und die in diesem Bereich anfallenden Niederschlagswasser werden dem Sickerbecken zugeleitet. Das Sickerbecken ist für die zusätzliche Gewerbefläche der Gebietserweiterung ausgelegt.



Luftbild mit bestehendem Sickerbecken - unmaßstäblich

Bereich Nord-Ost

Zur Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor.

**Geotechnischer Bericht
zur Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord Flur-
Nr. 330, Gemarkung Memmenhausen, vom 28. März 2025, Bericht – Nr. 25-
0057-GA001**

Ersteller:

Tellus GmbH, Angerstraße 11, 86807 Buchloe, Tel.: 08241-9770-881, post@tel-
lus.gmbh

**Das Gutachten ist Bestandteil der Satzung und ist dem Bebauungsplan bei-
gefügt.**

Das Ziel der Untersuchung ist die Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrundes mit allgemeiner bautechnischer und bodenmechanischer sowie geologischer und hydrogeologischer Beurteilung einschließlich Erarbeitung von Hinweisen und Vorschlägen für die Bauwerksgründung, zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zum Kanal- und Straßenbau mit weiteren grundbautechnischen Hinweisen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen und der Untergrundbeurteilung können dem beigefügten Baugrundgutachten zur Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet Memmenhausen Nord Flur-Nr. 330, Gemarkung Memmenhausen entnommen werden.

Nachfolgend Auszüge aus dem Baugrundgutachten zu den Bautechnischen Empfehlungen:

(Auszug aus dem Baugrundgutachten)

3.4 Wasserstände

In den durchgeführten Bohr- und Rammsondierungen wurde Grundwasser zwischen 1,72 m und 1,31 m unter GOK, entsprechend einer absoluten Höhenlage zwischen 495,06 m üNNH und 496,54 m üNNH, angetroffen.

Amtliche Grundwassermessstellen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Aus der ca. 8 km südlich gelegenen Grundwassermessstelle „Eppishausen GWM 1/22“ (Messstellen-Nr. 13665) ist für den Zeitpunkt der Felduntersuchungen ein Grundwasserstand knapp über dem Mittelwasserstand abzuleiten.

Die folgende Tabelle 5 listet Kenngrößen zu den hydrologischen Gegebenheiten im Grundstücksbereich auf. Da keine Angaben zu Langzeitmessdaten aus der Umgebung bekannt sind, sind diese Angaben jedoch, insbesondere in Bezug auf Höhenangaben, ohne Gewähr und können lediglich der Orientierung dienen. Gesicherte Angaben, insbesondere für Baubewerber, sind auf Grundlage der vorliegenden Daten nicht möglich.

Tabelle 5: Zusammenfassung Wasserstände

| | | |
|--|-----------------------------------|--|
| Schichtwasserstand | nicht angetroffen | Ausbildung von Schichtwasser möglich, z. B. nach Starkniederschlägen/ Schneeschmelze; insbesondere oberhalb von Ton- und Schluffhorizonten |
| Grundwasserstand am 28.02.2025 | 495,06 m üNNH bis 496,54 m üNNH | ca. 1,31 m bis 1,72 m unter GOK |
| mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW) | keine gesicherten Angaben möglich | vermutlich ca. 1,0 m u. GOK |
| höchster jemals gemessener Grundwasserstand (HGW) | keine gesicherten Angaben möglich | vermutlich GOK |
| höchster jemals gemessener Wasserstand (HHW) | keine gesicherten Angaben möglich | vermutlich ca. 495,5 m üNNH |
| Durchlässigkeit der anstehenden Böden gemäß DIN 18533-1 | voraussichtlich gering | k_f -Wert $\leq 10^{-4}$ m/s |
| bauzeitlicher Bemessungswasserstand (Bauwasserstand) | GOK bzw. Baugrubensohle möglich | bei starkem Regen und Oberflächenabfluss, siehe auch Schichtwasserstand |
| langfristiger Bemessungswasserstand (Bauenzustand) | GOK | aufgrund von oberflächennah gering wasserdurchlässigen Böden |

3.5 Versickerungsfähigkeit

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurden für die Homogenbereiche HB 2.1 (lehmige Flusssande), HB 3.1 (Flussschotter) und HB 4.1 (schluffige Tertiärsande) die Durchlässigkeitsbeiwerte k_f aus Laborwerten bestimmt. Die berechneten (teils gemittelten) k_f -Werte sind Tabelle 6 zu entnehmen.

Tabelle 6: Durchlässigkeitsbeiwerte

| HB | Lage | Tiefe [m] | Methode | Durchlässigkeitsbeiwert k_f [m/s] | korrigiert ^{K)} [m/s] |
|-----|----------------|-----------|---|-------------------------------------|--------------------------------|
| 2.1 | BS003 GP3.3 | 1,0 - 1,8 | aus Labor (KAUBISCH) | $3,1 \times 10^{-7}$ | $3,1 \times 10^{-8}$ |
| 3.1 | BS004 GP4.4 | 1,7 - 2,7 | aus Labor (KAUBISCH) | $1,2 \times 10^{-5}$ | $1,2 \times 10^{-6}$ |
| 4.1 | BS001 GP1.3 | 1,2 - 2,7 | aus Labor (gemittelt) (KAUBISCH/SEILER) | $2,9 \times 10^{-5}$ | $2,9 \times 10^{-6}$ |

K) Korrekturfaktor nach DWA-A 138-1 | Schurf/Doppelring-Infiltrometer = Faktor 0,9 | Open-End-Test = Faktor 0,8 | Labor = Faktor 0,1

Die quartären Kiese (HB 3.1) und Tertiärsande (HB 4.1) sind (gem. DIN 18130, Teil1; zurückgezogen) als durchlässig einzustufen und für die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich geeignet. Diese Böden sind jedoch bereits vollständig grundwassererfüllt. Die Vorgabe des Arbeitsblattes DWA-A 138-1 zum Mindestabstand der Versickerungsanlage zum MHGW von 1,0 m kann (je nach Art der Bauweise) im Bereich des Baugrundstücks voraussichtlich nicht eingehalten werden.

Wir empfehlen die Machbarkeit einer Versickerungsanlage nach Abschluss der jeweiligen Gebäudeplanungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Lage im Baufeld sowie der tatsächlichen Bauhöhen und einer planerischen Verortung der Sickeranlage zu prüfen. Ggf. sind weitere Maßnahmen und Abstimmungen mit den Behörden erforderlich.

Im Übrigen sind die Ergebnisse des Baugrundgutachtens zu beachten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aufgrund der bestehenden Baugrundverhältnisse, insbesondere wegen der hoch anstehenden

Grundwasserstände eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet nur unter erschwerten Bedingungen möglich ist. Nachdem davon auszugehen ist, dass die Oberkante der Fertigfußböden bei den zu errichtenden Gebäuden bei einer Höhe von ca. 498,50 m über NHN zum Liegen kommen, kann eine Versickerung über Rigolen erreicht werden, bzw. kann ein Versickerungsbecken angelegt werden.

Im Planbereich sind unter Beachtung der vorgenannten Bedingungen und der gesetzlichen Vorschriften Versickerungsanlagen zu errichten. Sollte eine Rückhaltung (Rückhaltezysterne) mit Drosselabfluss (Ableitung in die Zusan) in Erwägung gezogen werden. hat dies in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu erfolgen.

Niederschlagswasser aus befestigten Flächen

Niederschlagswasser aus befestigten Flächen (Fahrflächen und Stellplätze) sind über eine direkte Ableitung in offene Sickermulden. Zu versickern

In den Bereichen mit ausreichend sickerfähigen Böden müssen die Grundwasserstände beachtet werden. Bei Sickeranlagen müssen die erforderlichen Sohlabstände zum MHGW in jedem Fall eingehalten werden.

Sofern an der planmäßigen UK von Sickeranlagen noch Reste von Deckschichten oder schlämmkornreichere Tertiärböden anstehen, müssen diese bis zum Erreichen von schlämmkornarmen tertiären Sanden oder Kiesen restlos ausgetauscht werden. Hierzu sollte stark durchlässiges Material ($1 \times 10^{-3} > k_f > 1 \times 10^{-4}$ m/s) verwendet werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Seitenflächen der Versickerungseinrichtungen dann als nicht sickerfähig eingestuft werden müssen.

Die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind bei einer Versickerung zu beachten.

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind so anzulegen und zu dimensionieren, dass das anfallende Niederschlagswasser schadlos abgeleitet wird. Es ist darauf zu achten, dass die Außenanlagen so angelegt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht auf die Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder oberirdische Gewässer bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, sofern bei einer Versickerung die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Zudem wird auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

10.3 Stromversorgung

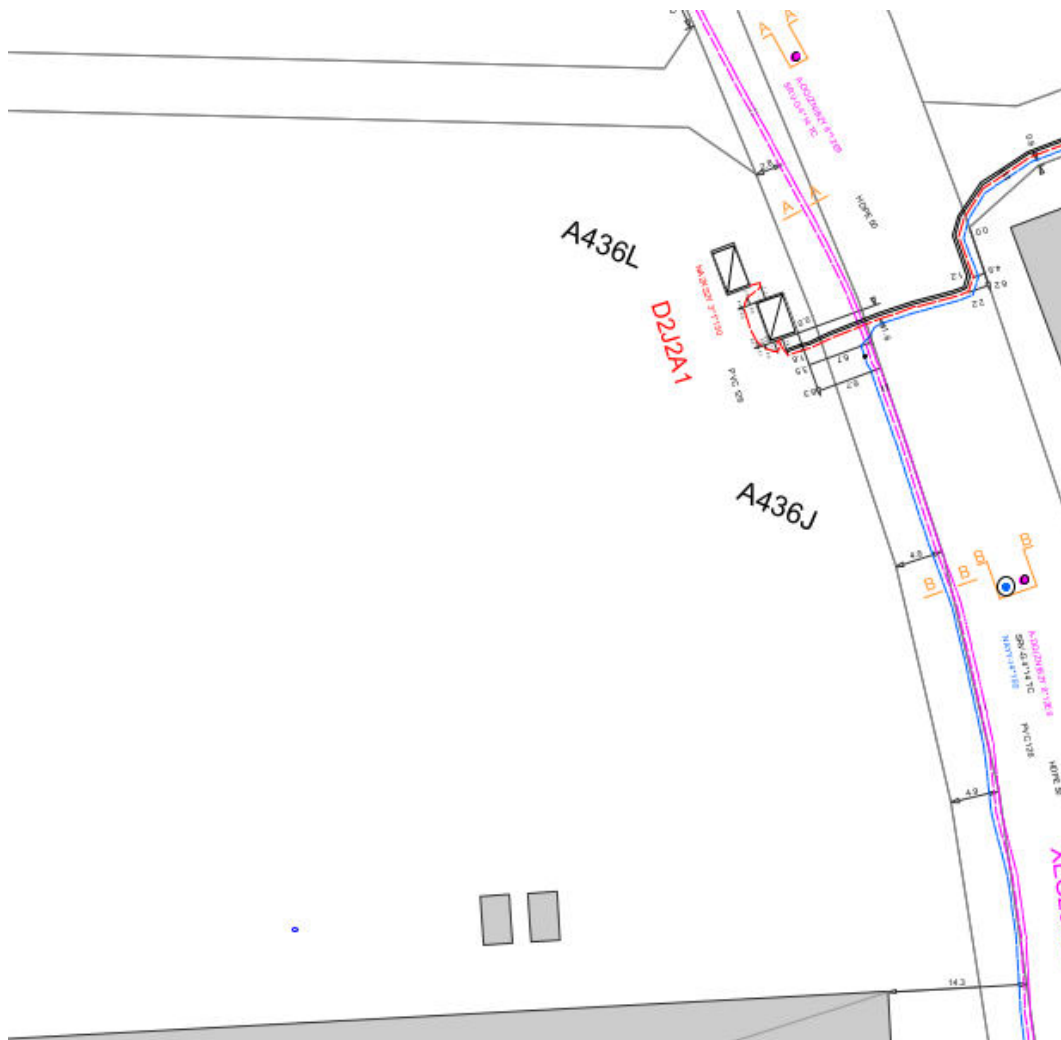
Die Stromversorgung wird von den Lech-Elektrizitätswerken durchgeführt.

Die Stromversorgung soll über die bereits bestehenden Hausanschlüsse der Stromversorgungsanlagen erfolgen.

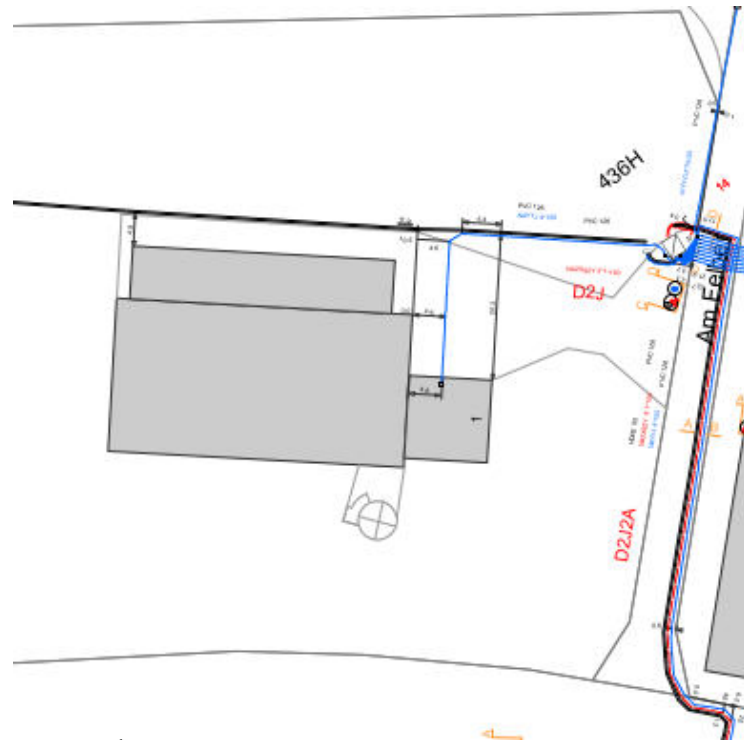
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verlaufen, wie nachfolgende Plan-auszüge zeigen, Kabelleitungen des Stromversorgers.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Zudem ist das Kabelmerkblatt „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ zu beachten.

Best. Grundstücksanschluss (Trafostation) auf Fl. Nr. 268 – Bereich Süd-West



Best. Grundstücksanschluss auf Fl. Nr. 330 – Bereich Nord-Ost



Zeichenerklärung:

Mittelsp.-Kabel ———
 Niedersp.-Kabel ———
 Straßenbel.-Kabel ———
 Fernmelde-Kabel ———

Die Angaben über die Tiefe der Kabel
 (in der Regel 0,6 - 1,0m) sind
 unverbindlich!
 Maßangaben beziehen sich immer
 auf die Mitte der Leitungstrasse!
 Das Merkblatt zum Schutz
 erdverlegter Kabel ist strengstens
 zu beachten!

Allgemeiner Hinweis

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Es ist zu gegebener Zeit mit der Betriebsstelle Krumbach Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Krumbach
 Bahnhofstraße 4
 Tel. 08282/901-216
 E-Mail: Krumbach@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden

Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung wird bei Bedarf erweitert.

10.4 Gasversorgung

Die Fa. Erdgas Schwaben, als Gasversorgungsunternehmen, betreibt im Plangebiet derzeit kein Leitungsnetz. Es besteht auch keine Absicht, das Gebiet in absehbarer Zeit mit Erdgas zu versorgen.

10.5 Telekommunikationsanlagen

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir, gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Lagepläne der Telekommunikationsanlagen können angefordert werden bei:

E-Mail:

Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur, im und außerhalb des Plangebiets, bedarf der Abstimmung mit der Deutschen Telekom.

Telekommunikationskabelleitungen und Leerrohre

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen Telekommunikationskabelleitungen und Leerrohre LEW Verteilnetz GmbH

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen und Leerrohre beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen.

11 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

Zudem ist der Löschwasserbedarf durch die östlich gelegene Zusan, die mit einem Abstand zur Staatstraße 2027 von ca. 130 m über die Ortsstraße Am Felder angebunden ist, abgedeckt.

12 Planungsstatistik

Flächen (ca. m2)

**Die Gesamtfläche im Geltungsbereich des
Bebauungsplans beträgt:**

3,579 ha

Davon sind etwa:

| | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Verkehrsflächen öffentliche Straße | 1.420,00 m ² |
| Verkehrsflächen öffentlicher Radweg | 460,00 m ² |

| | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Verkehrsflächen öffentlicher Feldweg | 840,00 m ² |
| Gewerbegebiet | 24.800,00 m ² |
| Grünflächen privat | 6.110,00 m ² |
| Grünfläche öffentlich | 2.160,00 m ² |

13 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt das Gewerbegebiet sofort nach Inkrafttreten zu realisieren.

14 Grundstücke im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich folgende Grundstücke (Gemarkung Memmenhausen):

| | | |
|-------------------|--------------------|----------------------------|
| Teilfläche | Fl. Nr. 268 | |
| | Fl. Nr. 330 | |
| Teilfläche | Fl. Nr. 269 | Feldweg |
| Teilfläche | Fl. Nr. 267 | Feldweg |
| Teilfläche | Fl. Nr. 331 | Ortsstraße (Felber) |
| Teilfläche | Fl. Nr. 58 | Staatsstraße 2027 |

15 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

| | Anschrift | E-Mail-Adresse |
|-----|--|--|
| 1. | Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach | poststelle@ale-schw.bayern.de |
| 2. | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim, Jahnstraße 4, 86381 Krumbach (Schwaben) | poststelle@aelf-km.bayern.de |
| 3. | Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Günzburg - Neu-Ulm, Nornheimer Straße 2a, 89312 Günzburg | Guenzburg@BayerischerBauernVerband.de |
| 4. | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München | beteiligung@blfd.bayern.de |
| 5. | Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Augsburg, Zeuggasse 3, 86150 Augsburg | poststelle.a@immobilien.bayern.de |
| 6. | BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Günzburg, Hofgartenweg 14, 89312 Günzburg | guenzburg@bund-naturschutz.de |
| 7. | Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PT1 23, Gablinger Str. 2, 86368 Gersthofen | C.Weiss@telekom.de |
| 8. | Gemeinde Balzhausen, Edmund-Zimmermann-Str. 3, 86470 Thannhausen | bqm@balzhausen.de |
| 9. | Gemeinde Eppishausen, Mörgener Str. 8, 87745 Eppishausen | gemeinde@eppishausen.de |
| 10. | Gemeinde Walkertshofen, Hauptstraße 28, 86877 Walkertshofen | jungwirth-karl@t-online.de |
| 11. | Industrie- und Handelskammer Schwaben, Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg | info@schwaben.ihk.de |
| 12. | Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm, Memminger Straße 59, 89264 Weißenhorn | info@khw-guenzburg.de |
| 13. | Handwerkskammer für Schwaben, Siebentischstraße 52 - 58, 86161 Augsburg | bauleitplanung@hwk-schwaben.de |
| 14. | Herrn Kreisheimatpfleger Wolfgang Ott, Röslestraße 2, 89264 Weißenhorn | wolfgang.ott@heimatpfleger.bayern |
| 15. | Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Günzburg, Bäckerstraße 2/4, 89233 Neu-Ulm | schwabn@lbv.de |
| 16. | Landratsamt Günzburg Bauwesen, Krankenhausstraße 36, 89312 Günzburg | bauwesen@landkreis-guenzburg.de |
| 17. | LEW Verteilnetz GmbH, Schaezlerstraße 3, 86150 Augsburg | kontakt@lew-verteilnetz.de |
| 18. | Markt Ziemetshausen, Bgm.-Haide-Straße 1, 86473 Ziemetshausen | rathaus@vg.ziemetshausen.de |
| 19. | Naturpark Augsburg Westliche Wälder e.V., Hauptstr. 18, 86850 Fischach | info@naturpark-augsburg.de |
| 20. | Polizeiinspektion Krumbach, Mindelheimer Str. 32, 86381 Krumbach | pp-sws.krumbach.pi@polizei.bayern.de |
| 21. | Regierung von Schwaben Gewerbeaufsichtsamt, Morellstr. 30d, 86159 Augsburg | gaa@reg-schw.bayern.de |
| 22. | Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg | poststelle@reg-schw.bayern.de |
| 23. | Regionalverband Donau-Iller, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm | martin.samain@rvdi.de |
| 24. | Staatl. Bauamt Krumbach Abt. Straßenbau, Nattenhauser Str. 16, 86381 Krumbach | poststelle@stbakru.bayern.de |
| 25. | Zweckverband Stauden-Wasserversorgung, Waldstr. 4, 86868 Mittelneufnach | info@staudenwasser.de |
| 26. | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg, Augsburger Str. 1, 89312 Günzburg | poststelle@adbv-gz.bayern.de |
| 27. | Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt- schutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 (TöB), Fontainengraben 200, 53123 Bonn | BAIUDBwToeB@bundeswehr.org |
| 28. | WWA Donauwörth Dienstort Krumbach, Dr.-Rothermel-Str. 11, 86381 Krumbach | poststelle@wwa-don.bayern.de |

16 Bestandteile des Bebauungsplanes

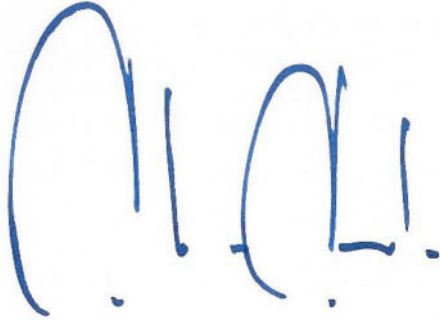
- Satzung vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- Begründung vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- Umweltbericht vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- Bebauungsplanzeichnung vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

- Schalltechnische Untersuchung -
- Baugrundgutachten
- Artenschutzrechtliche Untersuchung nach § 44 (1) BNatSchG

17 Unterschriften

Balzhausen,

Ausgefertigt am.....



Gerhard Glogger, Architekt

Alois Kling, 1. Bürgermeister