



PROJEKTNR: 25-005

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Südseitige Erweiterung Gewerbegebiet Am Oberfeld auf Fl.-Nr. 142 der Gemarkung Lauchdorf“



DAURER + HASSE

INHALT

Begründung und Umweltbericht

Entwurf (Änderungen zur Vorentwurfsfassung in
blauer Schriftfarbe – gestrichene Bereiche wurden
der Übersichtlichkeit halber nicht beibehalten)

Landkreis Ostallgäu

Gemeinde Baisweil
St. Anna-Str. 24
87650 Baisweil

Büro für Landschafts-, Orts- und
Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
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

DATUM

31.03.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZIEL, ANLASS UND ZWECK.....	5
2	VERFAHREN.....	5
3	GELTUNGSBEREICH	5
4	ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB).....	5
5	REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB	6
6	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	7
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	7
6.2	Regionalplan (RP) der Region Allgäu	9
6.3	Einordnung der Beachtung der Vorgaben durch die Landes- und Regionalplanung	11
6.4	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	11
6.5	Flächennutzungsplan	12
6.6	Bebauungspläne	13
7	BESTANDSSITUATION	13
7.1	Topographie	13
7.2	Nutzung und Grünstrukturen	14
7.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	14
8	UMWELTBERICHT	14
8.1	Einleitung.....	14
8.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes	14
8.1.2	Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden	14
8.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und Ihrer Berücksichtigung	15
8.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario) , Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	16
8.2.1	Schutzgut Boden und Fläche.....	16
8.2.2	Schutzgut Wasser.....	17
8.2.3	Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel	19
8.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt.....	20
8.2.5	Schutzgut Mensch (Erholung)	22
8.2.6	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)	22
8.2.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	24
8.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz	25
8.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	25
8.2.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	26
8.2.11	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).....	26
8.2.12	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete.....	26
8.2.13	Eingesetzte Techniken und Stoffe	26
8.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	26
8.4	Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch	27
8.4.1	Abhandlung der baurechtlichen Eingriffsregelung	27
8.4.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	27
8.4.3	Ausgleichsbedarf	28

8.4.4	Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich	30
8.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	31
8.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	31
8.7	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	31
8.8	Zusammenfassung	32
9	PLANUNGSKONZEPT	33
9.1	Städtebauliches Konzept mit Begründung der Festsetzungen	33
9.2	Verkehrliche Erschließung.....	33
9.3	Art der baulichen Nutzung	33
9.4	Maß der baulichen Nutzung	34
9.4.1	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	34
9.4.2	Festsetzungen Verkehrs- und Erschließungsflächen, Stellplätze	35
9.4.3	Gestalterische Festsetzungen / Werbeanlagen / Objektschutzmaßnahmen	35
9.4.4	Einfriedungen	35
9.4.5	Aufschüttungen und Abgrabungen	35
9.5	Grünordnerisches Konzept.....	35
9.5.1	Niederschlagswasserbeseitigung	36
9.5.2	Außenbeleuchtung.....	36
9.5.3	Immissionsschutz	36
10	FLÄCHENSTATISTIK	36
11	TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG.....	37
12	BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE	37
13	QUELLENVERZEICHNIS	38

Tabellenverzeichnis

Tab.1	Geruchsemissionsraten des zu beurteilenden Tierhaltungsbetriebes (siehe Anlage 3, Seite 7)	23
Tab.2	Eingriffsbilanzierung / Ermittlung Ausgleichsbedarf	29
Tab.3	Ausgleichsumfang.....	31
Tab.4	Zusammenfassung Auswirkungen Schutzgüter	33

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan – unmaßstäblich	12
Abb. 2	Blick von Westen (OAL3) auf das Planungsgebiet	13
Abb. 3	Darstellung: Hinweiskarten Oberflächenabfluss und Sturzflut/Potentielle Fließwege bei Starkregen/Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche	18
Abb. 4	Verlagerung der nicht hergestellten Eingrünung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Lauchdorf Oberfeld“ an die südliche Grenze des Geltungsbereichs der aktuellen Planung.....	20
Abb. 5	Berechnete Geruchsbelastung durch das Ingenieurbüro Koch (siehe Anlage 3, Seite 18)	23
Abb. 6	Eingriffsbilanzierung / Ermittlung Ausgleichsbedarfs (Anlage 1).....	28
Abb. 7	Übersichtslageplan zur Ökokontofläche Fl.-Nr. 772, Gemarkung Lauchdorf (siehe Anlage 2)	30

Anlage

Anlage 1: Ermittlung Ausgleichsbedarf

Anlage 2: Ausgleichsfläche auf Fl.-Nr. 772

Anlage 3: Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der Auswirkungen einer bestehenden Milchviehhaltung an einem geplanten Baugebiet (Ermittlung der Geruchsbelastung), Ingenieurbüro Koch, Fürstenfeldbruck, Fassung vom 02.11.2024

Anlage 4: [Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Südseitige Erweiterung Gewerbegebiet Am Oberfeld auf Fl.-Nr. 142 der Gemarkung Lauchdorf“, ACCON GmbH, Greifenberg, Fassung vom 05.03.2026](#)

1 ZIEL, ANLASS UND ZWECK

Aufgrund mehrerer Anfragen möchte die Gemeinde Baisweil das Gewerbegebiet am südlichen Rand des Ortsteiles Lauchdorf, direkt an der B16, weiterentwickeln. Alternative Flächen zur Erweiterung der ortsansässigen Betriebe und maßvoller Neuansiedelung sind im Gemeindegebiet begründet nicht verfügbar (siehe Begründung zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes). Ein grundsätzliches Ziel der Gemeinde Baisweil ist es insbesondere ortsansässigen Handwerksbetrieben Gewerbeflächen zur Entwicklung zur Verfügung zu stellen. Es bestehen bereits konkrete Anfragen u.a. durch eine Metzgerei mit geplantem Schlachtbetrieb. Das Plangebiet schließt direkt an das bestehende Gewerbegebiet, welches bereits fast vollständig bebaut ist, an. Die Gewerbeflächen sind direkt an die B16 angeschlossen.

Als Folge der frühzeitigen Beteiligung entschied sich die Gemeinde einen Teilbereich des nördlich angrenzenden Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet in den Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplanes einzubeziehen bzw. zu überplanen. Zum einen war im nördlich angrenzenden Bebauungsplan ein Wendekreis eingeplant gewesen, welcher nie hergestellt wurde und durch die rezente Planung auch nicht mehr realisiert wird. Zusätzlich hatte der nordöstlich angrenzende Gewerbetreibende Erweiterungsbedarf bei der Gemeinde angemeldet (Gebäude) und dies wurde in der Entwurfsfassung berücksichtigt.

2 VERFAHREN

Der Gemeinderat Baisweil hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und mit Sitzungstermin vom 17.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südseitige Erweiterung Gewerbegebiet Am Oberfeld auf Fl.-Nr. 142 der Gemarkung Lauchdorf“ beschlossen. Die Bauleitplanung wird im Parallelverfahren mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 142, 141/13 (TF=Teilfläche), 141/4 (TF), 141/5 (TF) und 176 (TF) der Gemarkung Lauchdorf. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 24.553 m² und ist in der Planzeichnung mit schwarzen Balken gekennzeichnet.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nrn. 141/12 (TF) und die Fl.-Nr. 176 (TF, Kreisstraße) und 141/5 (TF) (Erschließungsstraße), 141/4 (TF) (Gewerbefläche)
- Im Osten durch die Fl.-Nr. 148 (TF) (Asphaltierte Zuwegung einer Hofstelle, welche danach zum Wiesenweg wird), daran anschließend Fl.-Nr. 154 (Ackerfläche)
- Im Süden durch die Fl.-Nr. 143 (Grünland und Hofstelle) und die Fl.-Nr. 176 (TF, Kreisstraße)
- Im Westen durch die Fl.-Nr. 202 (landwirtschaftliche Fläche und gewerbliche Bebauung)

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

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

- **Planzeichnung:**
 - Erweiterung Geltungsbereich
 - Ergänzung Versickerungsfläche
 - Ergänzung Emissionskontingente
 - Anpassung Verkehrsfläche
 - Anpassung Gewerbeflächen
 - Anpassung Öffentliche Grünflächen
 - Anpassung GRZ von 0,75 auf 0,65 in GE 2
 - Erweiterung Geltungsbereich (nun Überschneidungsbereich mit nördlich angrenzendem Bebauungsplan)
 - Anpassung Sichtdreiecke

- Weitere Ergänzungen und Anpassungen
- Festsetzungen durch Text
 - Anpassung der zulässigen Nutzung im Gewerbegebiet (keine Einzelhandelsbetriebe) §§ 2.1 und 2.2.
 - Ergänzung der Bezugshöhen § 4.3.2
 - Konkretisierung Formulierung zu Parkplatz-Photovoltaik § 5.1
 - Anpassung der Stellplatzregelung auf Stellplatzsatzung der Gemeinde § 5.2
 - Ergänzung der Regelung zu Bäumen in Sichtflächen § 12.1
 - Vollständige Anpassung § 13 entsprechend Schall-Immissionsgutachten
 - Ergänzung zu Oberflächenwasser/Ableitung Starkniederschläge § 15.2
 - Weitere Ergänzungen und Anpassungen
- Hinweise durch Text
 - Ergänzungen und Hinweise zur Pflanzliste (1)
 - Ergänzungen zu Gelände und Bodenschutz (8)
 - Ergänzungen zu Sichtdreiecke/Sichtfelder und Lichtraumprofil der Straßen (11)
 - Vollständige Ergänzung Absatz Kreisstraße (OAL 3) (12)
 - Ergänzung Versorgungsleitungen (13)
 - Ergänzung Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung (14)
 - Weitere Ergänzungen und Anpassungen
- Begründung
 - Ergänzung Tekturkarte „Wasserwirtschaft“ unter 6.2 Regionalplan (RP) Allgäu
 - Anpassung Einordnung der übergeordneten Planung unter 6.3
 - Ergänzungen Aussagen zu Fließwege bei Starkregen und Sickerfähigkeit unter 8.2.2 Schutzgut Wasser
 - Aktualisierung 8.2.3 Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene/Klimawandel und 8.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt hinsichtlich Bestandsbäume
 - Ergänzung 8.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen – Immissionsschutz) um Thematik Geruchsgutachten und Schallimmissionen (Schallgutachten)
 - Anpassung 8.4.3 Ausgleichsbedarf auf geänderte Versiegelung, Bestandsbäume und Ausgleichsfläche (Streichung wechselfeuchter Mulde)
 - Anpassung Unterpunkte 9 Planungskonzept auf geänderte, angepasste Festsetzungen
 - Weitere Ergänzungen und Anpassungen u. a. in Anlage 1 und Anlage 2 (Ausgleichsermittlung und Ausgleichsfläche)

5 REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER BETEILIGUNG NACH § 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB

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

-

6 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Gemeinde Baisweil im Allgemeinen Ländlichen Raum. Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), welche die Gemeinde Baisweil betreffen.

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

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

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

1.1.2 (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

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

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

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

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

1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.2 Demographischer Wandel

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

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

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

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.

1.3 Klimawandel

1.3.1 (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.

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

2. Raumstruktur

2.2 Gebietsstruktur

2.2.2 (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,

- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

3. Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

3.1.2 (G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

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

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, ...

5. Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

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

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

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

6.2 Regionalplan (RP) der Region Allgäu

Baisweil liegt laut Regionalplan (RP) der Region Allgäu im allgemeinen ländlichen Raum. Das nächstgelegene Kleinzentrum stellt Pforzen dar und das nächstgelegene Oberzentrum Kempten (nächstgelegenes Mögliches Oberzentrum: Kaufbeuren). In der Tekturkarte „Wasserwirtschaft“ zieht sich das Vorranggebiet für die Wasserversorgung mit der Bezeichnung WVR 42 (Eggenthaler Schotterrinne Ost) (Tekturkarte „Wasserwirtschaft“ zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“) von Norden und Süden durch Baisweil. Das Vorranggebiet WVR 55 ragt von Süden geringfügig in das Gemeindegebiet. In Karte 3 „Natur und Landschaft“ wird ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet (5) dargestellt, welches entlang der Höhenkante westlich von Baisweil und Lauchdorf verläuft.

TEIL A

I Überfachliche Ziele und Grundsätze Allgemeine Ziele und Grundsätze

1 Landschaftliches Leitbild

- 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.
 - (G) Eine möglichst ausgewogene Altersstruktur der Bevölkerung ist für die Region von besonderer Bedeutung.
- 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden.

II Raumstruktur

2 Ökologische Erfordernisse für die Entwicklung der Teilräume

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

Teil B Fachliche Ziele und Grundsätze

I Nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft

1 Landschaftliches Leitbild

- 1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
 - (G) Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.
- 1.2 (G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.

2.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

(Z) Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt:

[...]

5 Täler des Friesenrieder Baches und der Kirnach mit Hangzone

[...]

zu 5: Täler des Friesenrieder Baches und der Kirnach mit Hangzone

An die streckenweise mäandrierenden Bachläufe in grünlandgenutzten Talgründen grenzen Feuchtwiesen, Moor- und Schilfbereiche sowie Magerrasen und magere Waldbestände an. Durch die Schmelzwässer der Eiszeit und rückschreitende Erosion wurde hier ein interessantes Relief mit z.T. wertvollen Vegetationsstrukturen geschaffen.

Die Tal- und Steilhangflächen sind Biotopverbundstrukturen zwischen dem Moränenhügelland im Süden und den teilweise strukturarmen Schotteriedellandschaften im Norden.

3 Wasserwirtschaft

3.4.1 Risikovermeidung und Vorsorge

(G) Risiken durch Hochwasser, Starkregenereignisse, hohe Grundwasserstände und alpine Naturgefahren sollen durch vorsorgende Maßnahmen minimiert werden. Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen sollen nicht in Gefährdungsbereichen errichtet werden. Bei bestehenden Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen und bei neuen, die nicht außerhalb errichtet werden können, sollen diese Risiken berücksichtigt werden. Auch außerhalb festgesetzter Gefährdungsbereiche sollen diese Risiken in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Zudem soll durch entsprechend angepasste Bauweise die Entstehung neuer Risiken vermieden werden.

3.2.1.2 (G) Für die gewerbliche Wirtschaft soll die Wasserversorgung, soweit eine besondere Qualität nicht gefordert ist, vorzugsweise durch Anlagen zur Regenwassernutzung und aus ausreichend abflussstarken oberirdischen Gewässern bei ausreichenden Abflussverhältnissen sowie unter betrieblicher Mehrfachverwendung erfolgen. Vorrangig sollen Maßnahmen zur Wassereinsparung realisiert werden. (*Vierte Verordnung zur Änderung des Regionalplanes der Region Allgäu (16) vom 08.04.2024*)

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.

2.4 Landwirtschaft

2.4.1 (Z) Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor - aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung - in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.

V Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

- 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- 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 leerstehende 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 entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, - wo erforderlich - erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

6.3 Einordnung der Beachtung der Vorgaben durch die Landes- und Regionalplanung

Entsprechend des Landesentwicklungsprogramms Bayern sollen sich Gewerbeentwicklungen auf Zentrale Orte konzentrieren und für kleinere Gemeinden soll eine Neuausweisung nur eine maßvolle Eigenentwicklung stützen, letzteres ist bei der rezenten Planung gegeben. Ebenso wurden die Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde geprüft um dem Ziel des Flächensparens gerecht zu werden. Diese sind auf den ausgewiesenen gewerblichen Flächen fast vollständig ausgeschöpft oder im Bereich der Mischbauflächen nicht verfügbar und/oder ungeeignet für eine gewerbliche Betriebserweiterung bzw. maßvolle Neuansiedelung. Durch die Neuausweisung werden gleichwertige Lebensverhältnisse der Bürger im ländlichen Raum gefördert, da sich durch die nun möglichen Erweiterungen und Neuansiedelungen die wirtschaftliche Ausgangslage der Gemeinde Baisweil verbessert und den Folgen des Strukturwandels in der Landwirtschaft entgegenwirkt. Der Gemeinde wird so ermöglicht sich breiter aufstellen um eine wirtschaftliche Grundsubstanz zu erhalten und zu fördern. Gleichzeitig erfolgt die Einbindung in die bestehenden Siedlungsflächen gezielt und durch eine bestehende Verkehrsinfrastruktur durch die B 16 und ermöglicht eine effiziente und flächensparende Erschließung mit direkter Anbindung an das überörtliche/überregionale Verkehrsnetz. Das Gewerbegebiet befindet sich im Anschluss an bestehende Bebauung, eine Zersiedelung der Landschaft wird somit vermieden. Ebenso befindet sich der Geltungsbereich nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und auch nicht einer exponierte und/oder landschaftlich sensiblen Lage.

Das Ziel der vorrangigen Innenentwicklung wird zwar nicht erreicht. Ausnahmen sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Dies ist bei der rezenten Planung der Fall, da Flächen in bestehenden Gewerbeausweisungen fast vollständig belegt sind und sich die wenigen verfügbaren Mischbauflächen als ungeeignet (u. a. Fläche, Emissionen/Immissionen) erweisen und/oder nicht zur Verfügung stehen. [Für näher Erläuterungen diesbezüglich wird auf die Begründung zur parallelen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen. Somit entspricht der Bebauungsplan weitestgehend den Vorgaben durch die Landes- und Regionalplanung.](#)

6.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Ostallgäu ist für den Geltungsbereich und den räumlich - funktionalen Umgriff keine Aussage getroffen.

Die hier beabsichtigte Flächennutzungsplan-Änderung steht den Aussagen des ABSP also nicht entgegen.

6.5 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Baisweil ist das innerhalb des Geltungsbereiches gelegene Grünland als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die dargestellte blaue Umgrenzung „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft (Wasserschutzzone WI bis WIII)“ entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand und wurde aufgehoben. Auch die direkt östlich angrenzende „Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen“ entspricht nicht der tatsächlichen Ausdehnung des östlich liegenden Bodendenkmals und ist weiter gefasst. Der Verkehrswegebestand ist als „Überörtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt (OAL3). Es sind mehrere Versorgungsleitungen dargestellt, die oberirdische Stromleitung, welche das Plangebiet im Südwesten schneidet gibt es jedoch nicht mehr.

Der Bebauungsplan „Südseitige Erweiterung Gewerbegebiet Am Oberfeld auf Fl.-Nr. 142 der Gemarkung Lauchdorf“ wird im Parallelverfahren mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

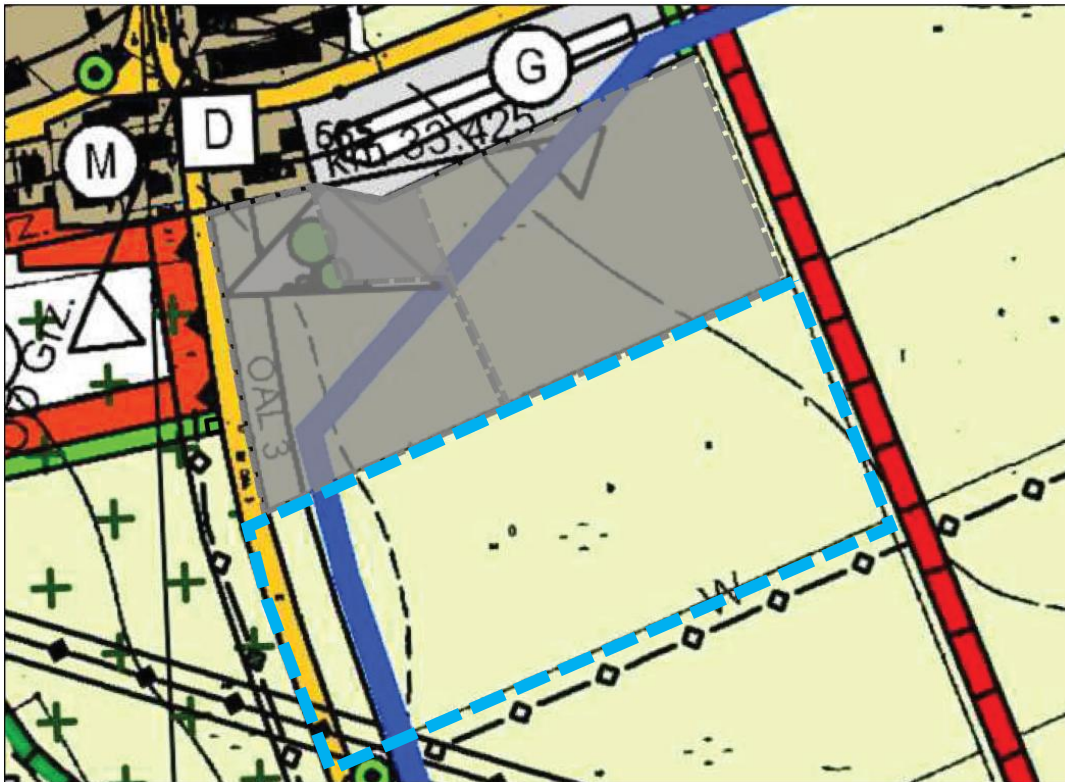
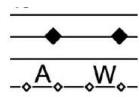


Abb. 1 Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan – unmaßstäblich
hellblaue Punktlinie: Änderungsbereich I

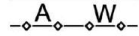
LEGENDE

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

Bestand	Planung	
		Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
		Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
		Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. Nr. 3 BauNVO)
		Überörtliche Hauptverkehrsstraßen (Staats-, Kreis- und Hauptverbindungsstraßen mit Ortsdurchfahrtsgrenzen und anbaufreien Streifen)
		Gemeindestraße, Feld- und Waldwege



oberirdische Stromleitung mit Schutzstreifen



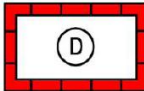
unterirdische Versorgungsleitung
A= Abwasser W = Wasserleitung



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
(Wasserschutzzone WI bis WIII)



Fläche für die Landwirtschaft



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem
Denkmalschutz unterliegen

6.6 Bebauungspläne

Im Süden schließt der Geltungsbereich direkt an die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lauchdorf Oberfeld“ aus dem Jahr 2017 an. Im Südwesten, in einer Entfernung von etwa 40 m, getrennt durch die Kreisstraße, befindet sich der Bebauungsplan Nr. 7 „Am Alten Weiter“ aus dem Jahr 2007, hierbei handelt es sich um ein Wohngebiet. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lauchdorf Oberfeld“ wird in einem nordöstlichen Teilbereich durch die rezente Planung überlagert. Dort werden nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Südseitige Erweiterung Gewerbegebiet Am Oberfeld auf Fl.-Nr. 142 der Gemarkung Lauchdorf“ die ursprünglichen Festsetzungen außer Kraft gesetzt und durch die Festsetzungen der rezenten Planung ersetzt.

7 BESTANDSSITUATION

7.1 Topographie

Das Planungsgebiet wirkt sehr eben, steigt jedoch von Osten nach Westen um knapp 3 Höhenmeter von 663,7 m üNNH auf 666,9 m üNNH ab (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage 06/2025).



Abb. 2 Blick von Westen (OAL3) auf das Planungsgebiet

7.2 Nutzung und Grünstrukturen

Das Planungsgebiet besteht größtenteils aus einer intensiv genutzten Grünland-/Ackerfläche. Entlang der OAL 3 wurden zwei Grenzbäume angepflanzt (Berg-Ahorn). [Im nordöstlichen Überschneidungsbereich mit dem Bebauungsplan Nr. 9 der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lauchdorf Oberfeld“ befinden sich Lagerflächen \(versiegelt\) und Einfahrten für die beiden \(nordwestlich und nordöstlich\) angrenzenden Betriebe, sowie Grünflächen der nicht hergestellten Wendeanlage.](#)

Des Weiteren verläuft die OAL 3 im westlichen Teil des Plangebietes.

7.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzflächen nach dem Waldgesetz für Bayern

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich keine Waldflächen nach § 2 Abs. 1 BayWaldG.

Schutzgebiete / geschützte Flächen nach dem Naturschutzrecht

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich keine

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG,
- amtlich kartierten Biotope,
- geschützten Biotope nach Art. 16 BayNatSchG sowie Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG.

Schutzgebiete / geschützte Flächen nach dem Wasserrecht

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz.

Schutzgebiete nach dem Denkmalschutzgesetz

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt.

(Quelle: jeweils BayernAtlas-plus, Online-Abfrage 06/2025)

8 UMWELTBERICHT

8.1 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.

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Südseitige Erweiterung Gewerbegebiet Am Oberfeld auf Fl.-Nr. 142 der Gemarkung Lauchdorf“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Gewerbegebietes geschaffen werden. Hierzu wird ein „Gewerbegebiet“ mit Eingrünung festgesetzt. Die baurechtliche Ausgleichsfläche nach § 1a Abs. 3 BauGB wird gebietsextern auf dem Grundstück, Fl.-Nr. 772, Gmkg. Lauchdorf, festgesetzt.

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

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Lauchdorf direkt anschließend an das bereits bestehenden Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Lauchdorf Oberfeld“ 1.Änderung [und überlagert dieses in einem Südöstlichen Teilbereich](#). Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 142 [141/13 \(TF=Teilfläche\)](#), [141/4 \(TF\)](#), [141/5 \(TF\)](#) und einen Teilbereich der OAL 3 auf Fl.-Nr. 176, jeweils Gemarkung Lauchdorf. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. [24.553 m²](#).

Der Flächenbedarf für das Gewerbegebiet beträgt ca. 18.180 m², für Verkehrs- und Erschließungsflächen (neu) ca. 2.188 m² (Verkehrs- und Erschließungsflächen gesamt: ca. 3.098 m²), für Öffentliche Grünflächen (verkehrsbeigleitgrün) ca. 2.578 m², den Versickerungsbereich ca. 697 m² und für die gebietsexterne Ausgleichsfläche ca. 6.358 m².

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

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

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie als Datenquellen wurden die allgemeinen Gesetze (z. B. aktueller Stand des BauGB, KSG, BayNatSchG, BNatSchG, EU-FFH- und Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt.

Baugesetzbuch

Das BauGB strebt nach § 1 Abs. 5 BauGB folgende Ziele an:

- Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt;
- Sozialgerechte Bodennutzung, die dem Wohl der Allgemeinheit dient unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung;
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen;
- Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung;
- Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt;
- Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes;
- Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung;

Besonders zu berücksichtigen ist dabei nach § 1 Abs. 5 BauGB

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- Die Belange
 - o Der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
 - o Der Land- und Forstwirtschaft,
 - o Der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

Des Weiteren sind nach § 1a BauGB die Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung (BNatSchG) zu berücksichtigen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen sowie Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen. Des Weiteren soll die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Siedlungsflächen begründet werden und die Möglichkeit der Nutzung von Potentialflächen der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Diesen Vorgaben wird Rechnung getragen durch die Ermittlung und Bewertung der Innenentwicklungspotential im Rahmen der im Parallelverfahren aufgestellten 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie durch die Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.

Klimaschutzgesetz

Gemäß dem KSG haben die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Klimaschutzgesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.

Landesentwicklungsplan Bayern/Regionalplan Allgäu/Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Bezüglich der Beschreibung der Ziele der übergeordneten Planungen und sonstiger Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung durch die vorliegende Bauleitplanung wird auf die Kapitel 6.1 bis 6.4 verwiesen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ostallgäu (Stand 1999):

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Zielgebiete des Arten- und Biotopschutzprogrammes Ostallgäu. Es handelt sich weder um einen Feucht- noch um einen Trockenstandort. Aus diesen Gründen werden die Ziele des ABSP, als nicht relevant für das Planungsgebiet eingestuft.

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

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im Juni 2025) und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt.

Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung verbal argumentativ und bezieht sich stets auf das nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Baurecht. Insgesamt werden dabei sechs Stufen unterschieden: ohne, geringe, geringe bis mittlere, mittlere, mittlere bis hohe, hohe Erheblichkeit. Bei der nachstehenden Bewertung sind die festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung mitberücksichtigt.

8.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

Den natürlichen geologischen Untergrund stellen überwiegend hochwürmzeitliche Schmelzwasserschotter (Niederterrasse 1) dar. Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig (von Äußerer Jungendmoräne). In etwa einem Achtel der Fläche nordwestlich wird der geologische Untergrund durch polygenetische Talfüllungen (pleistozän bis holozän) gebildet, mit Lehm oder Sand, z. T. kiesig (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023).

Baugrundtyp: Überwiegend nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert; mittlere Tragfähigkeit: mittel bis hoch; Allgemeiner Baugrundhinweis: lokal z.T. mäßig frostempfindlich; sowie einem kleine Teilbereich nordöstlich bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen aus Ton bis Schluff, teils mit Torf, Sand oder Kies: Auenlehm/-mergel, Kolluvien, polygenetische Talfüllungen, jüngere Hochflutablagerungen und Flussschluff, Hang- und Schwemmlerhm ((Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)).

Bodentyp: Legendeneinheit 22a; fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) ((Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023). Hierbei handelt es sich um weit verbreitete Bodentypen.

Klassifizierung nach Bodenschätzung: LIIb2 58/57 = Grünland-Acker (GrA), Lehm Boden (L) der Zustandsstufe II einer mittleren bis geringen Ertragsfähigkeit und Wasserstufe 2 mit guten Wasserverhältnissen.

Bei der angegebenen Grünlandzahl von 57 handelt es sich gemäß Leitfaden¹ um eine mittlere Ertragsfähigkeit. Diese liegt über dem Durchschnittswert der Grünlandzahlen² von 46 im Landkreis Ostallgäu.

Funktionen	Funktionserfüllung ³
Arten- und Biotopschutzfunktion:	gering
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen:	hoch
Rückhaltevermögen für Schwermetalle:	hoch
Natürliche Ertragsfähigkeit:	mittel bis hoch
Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte:	gering bis hoch (Bodendenkmal östlich)
Schutzwürdigkeit des Standortes	hoch

Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt, jedoch befindet sich im direkten Umgriff östlich ein Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung ((Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2007).

¹ Bayer. Landesamt für Umwelt/Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003; Tabelle III/16, S. 54

² Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 16.10.2014

³ Bayer. Landesamt für Umwelt/Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches keine Altlastverdachtsflächen / Altlasten und/oder sonstige Ablagerungen.

Infolge der bisherigen Nutzungen besteht eine Vorbelastung der Böden durch Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln sowie in Form von Bodenverdichtung durch Bewirtschaftung mit großen Maschinen und Geräten.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Boden** eine **hohe Bedeutung** und für das **Schutzgut Fläche** eine **mittlere Bedeutung**.

Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu einer Neu-Inanspruchnahme und Überformung von Intensivgrünlandflächen in einem Flächenumfang von ca. 20.368 m² für ein Gewerbegebiet inklusive Verkehrs- und Erschließungsflächen. Es handelt sich um weit verbreitete mineralische Bodenarten hoher Ertragsfähigkeit und hoher Schutzwürdigkeit in einer mittleren Flächendimension.

Im Rahmen der Baumaßnahmen besteht die Gefahr, dass Schadstoffe in den Boden eingetragen werden. Es ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem eventuellen Umgang mit Schadstoffen kein Eintrag in den Untergrund stattfindet. Auf die Richtlinien zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden wird unter Hinweis durch Text verwiesen. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von **überwiegend** 0,75 zu einem hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrad. Als Folge sind im Bereich der vollversiegelten Flächen ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) und im Bereich von befestigten Flächen eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu erwarten. Um die Beeinträchtigungen zu minimieren, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass der Anteil an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen auf das funktional notwendige Mindestmaß zu beschränken ist und dass private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. sickerfähiges Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke) auszubilden sind. Bei höherer Belastungsintensität bzw. evtl. Grundwassergefährdung ist das Oberflächenwasser entsprechend der gültigen Richtlinien zu sammeln, zu reinigen und kontrolliert abzuführen. Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie z. B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit sickerfähigen Fugen, Drainpflaster) auszubilden, sofern möglich. Die konkreten Flächennutzungen sind in Kap. 10 „Flächenstatistik“ aufgeführt. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt besteht z.B. bei Unfällen oder Unachtsamkeit die Gefahr, dass Schadstoffe (Öl, Benzin, etc.) in den Untergrund gelangen und infolge der zukünftigen Nutzungen (u. a. Betriebsgebäude, Lager- und Hofraumflächen, Stellplätze, Betriebsabläufe, Stoffflüsse allgemein (wie z. B. Streusalzeinsatz)) ist - den ordnungsgemäßen Umgang mit Gefahrenstoffen vorausgesetzt - von **geringen (bis potenziell hohen) Umweltauswirkungen** auszugehen

Zusammenfassend ergeben sich im Hinblick auf die mittlere Flächendimension, die hohe Ertragsfähigkeit und hohe Schutzwürdigkeit der Böden in Verbindung mit einem zulässigen hohen Grad an Versiegelung **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden und Fläche**.

8.2.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer

Innerhalb und in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ca. 1,2 km südöstlich des Planungsgebietes fließt der Wörthbach

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, einer Hochwassergefahrenfläche und/oder eines wassersensiblen Bereiches (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023).

Grundwasser

In einer Entfernung von etwa 500 m östlich befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Mindelheim/ Bad Wörishofen. Das sowohl im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als auch im Regionalplan Allgäu dargestellte Wasserschutzgebiet östlich direkt an der Kreisstraße OAL 3 zwischen Baisweil und Lauchdorf existiert nicht mehr.

Gemäß der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“ ((Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2018)) befindet sich das Planungsgebiet nicht im Bereich einer Fläche mit hohen Grundwasserständen. Dabei sind hohe Grundwasserstände definiert als Grundwasserstände, die temporär oder dauerhaft weniger als drei Meter unter der Geländeoberfläche liegen.

Ein wassersensibler Bereich befindet sich westlich des Geltungsbereich entlang der der Hangkante des Schäferwaldes und reicht bis in das Baugebiet „Am Alten Weiher“.

Wild abfließendes Wasser / Starkregen

Gemäß der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ befindet sich der Geltungsbereich nicht innerhalb einer Geländesenke bzw. innerhalb eines Aufstaubereiches. Es wurden jedoch ein mäßiger Abfluss bei Starkregen über das Gelände ermittelt, **sowie ein starker Abfluss am östlichen Randbereich des Plangebietes, sowie ein mäßiger Abfluss im südöstlichen Randbereich** (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2024).

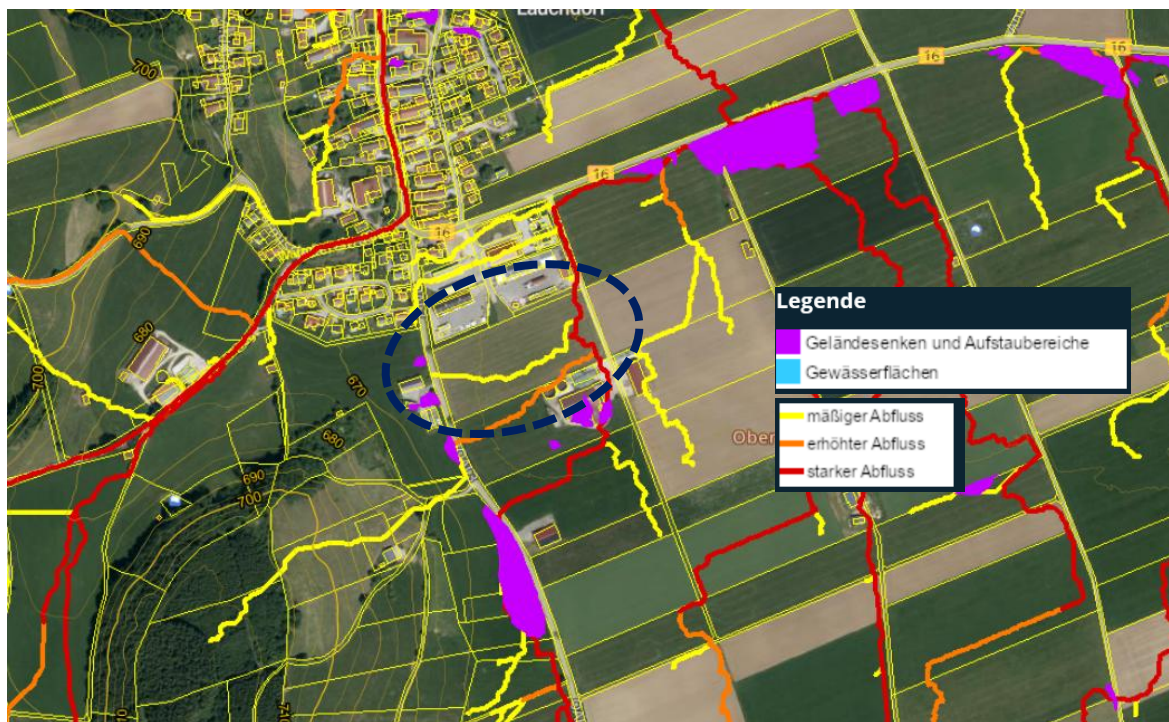


Abb. 3 *Darstellung: Hinweiskarten Oberflächenabfluss und Sturzflut/Potentielle Fließwege bei Starkregen/Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche*

Sickerfähigkeit

Aufgrund des geologischen Untergrundes (hochwürmzeitliche Schmelzwasserschotter (Niederterrasse 1)), Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig) ist davon auszugehen, dass eine ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes für die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers besteht. Das lokale Vorkommen von gering bzw. nicht durchlässigen Auelehmschichten kann nicht ausgeschlossen werden. Diese können bei Bedarf durchstoßen und mit sickerfähigem Material ersetzt werden. **Entsprechend den Erfahrungswerten der Gemeinde Baisweil, besteht die Möglichkeit, dass eine etwa 3 m mächtige Deckschicht durchstoßen werden muss um zu sickerfähigen Horizonten zu gelangen.** Deshalb wurde in den Festsetzungen durch Text geregelt, dass **in Ausnahmefällen auch eine punktuelle Versickerung, beispielsweise über Sickerschächte, erfolgen kann.** Dies ist jedoch entsprechend nachzuweisen, etwa durch ein Baugrundgutachten. Ebenfalls wurde im Südosten des Planbereichs ein Regenrückhaltebereich u. a. für die Straßenentwässerung geplant.

Infolge der bisherigen Nutzungen besteht aufgrund der vermutlich guten bis mittleren (**bis potentielle schwierigen – Nachweis u. a. durch Baugrundgutachten**) Sickerfähigkeit des Untergrundes eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Es ist davon auszugehen, dass eine Vorbelastung durch Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln besteht.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Wasser** eine **mittlere (bis hohe) Bedeutung**.

Umweltauswirkungen

Baubedingt besteht v. a. in den Bereichen mit Bodenaufschlüssen bzw. Bereichen mit tiefergehenden, flächenhaften Abtragungen von Bodenmaterial, wie z. B. in Verbindung mit Baugruben (Unterkellerungen, Bauwerksfundamente) sowie Verkehrs- und Erschließungsflächen durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters bzw. des Schichtenwassers. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet. Unter Berücksichtigung der anzunehmenden mittleren Grundwasserstände und unter der Voraussetzung, dass die Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit schädlichen Stoffen eingehalten werden, sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt wird durch das geplante Vorhaben der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens nachhaltig reduziert. Hierdurch besteht die Gefahr, dass die flächenhafte Grundwasserneubildungsrate insgesamt verringert wird. Um den Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählen insbesondere die Minderung der versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen, die Verwendung sickerfähiger Beläge für private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sowie die möglichst vollständige Versickerung des Niederschlagswassers mittels geeigneter Anlagen sowie entsprechend den technischen und rechtlichen Regeln. Zum Schutz vor wild abfließendem Wasser sind Objektschutzmaßnahmen verbindlich vorgeschrieben. Hierdurch werden potentielle Fließwege bei Starkregen besonders berücksichtigt. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

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

Zusammenfassend ergeben sich im Hinblick auf die vergleichsweise mittlere Flächendimension, die vermutlich mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers und die Lage **in einem Bereich mit potentiellen Fließwegen bei Starkregen** **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser.**

8.2.3 Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei der **überwiegenden** Grünlandflächen um Kaltluft-Entstehungsflächen. Es handelt sich somit um eine gut durchlüftete Lage am Ortsrand. **Sowie um eine versiegelte gewerbliche Fläche.**

Lufthygienisch-kleinklimatische Vorbelastungen bestehen durch die angrenzenden Gewerbeansiedlungen, sowie den Siedlungs- und Verkehrswegebestand sowie Emissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung (Ausbringung organischer Düngemittel).

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene** eine **mittlere Bedeutung.**

Umweltauswirkungen

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

Anlagebedingt büßt das Planungsgebiet seinen Status als Kaltluftentstehungsgebiet weitgehend ein, und es kommt zu einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper. **Die beiden Bestandsbäume, welche in der Vorentwurfsfassung noch als zu erhalten festgesetzte waren, sind dies nun nicht mehr, da sie sich in den Sichtfeldern des Ausfahrtsbereichs auf die OAL 3 befinden und somit evtl. (u.a. abhängig vom Kronenansatz zum Zeitpunkt der Tiefbauplanung) entfernt werden müssen. Es handelt sich dabei um Laubbäume (Ahorn) mittlerer Ausprägung (siehe Abb. 2).** Die planzeichnerisch und durch Text festgesetzten Baum- und sonstigen Gehölzpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung wirken sich mittelfristig durch Frischluftproduktion und Staubfilterung positiv auf das Lokalklima und die Lufthygiene aus. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

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

Zusammenfassend sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene** zu erwarten.

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels:

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

Das Planungsgebiet befindet sich gemäß BayernAtlas im Bereich potentieller Fließwege bei Starkregen. Eine Gefährdung durch Überflutung bei Starkregenereignissen kann daher nicht ausgeschlossen werden. Objektschutzmaßnahmen werden daher verbindlich festgesetzt.

Gegenüber den Hauptwindrichtungen aus Süden und Südwesten befindet sich das Planungsgebiet in einer exponierten Lage.

8.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete), amtlich kartierte Biotope, Flächen bzw. Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 sowie geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG liegen nicht innerhalb des Planungsgebietes bzw. stehen in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang (BayernAtlas, Online-Abfrage 07/2025). Es besteht somit keine Betroffenheit.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche, welche sowohl als Grünland als auch als Acker genutzt wird. Dementsprechend artenarm ist der Vegetationsbestand. Die westlichen Flurgrenzen werden von zwei Laubbäumen (Ahorn) mittleren Alters flankiert (siehe Abb. 2). Die beiden Bestandsbäume, welche in der Vorentwurfsfassung noch als zu erhalten festgesetzte waren, sind dies nun nicht mehr, da sie sich in den Sichtfeldern des Ausfahrtbereichs auf die OAL 3 befinden und somit evtl. (u.a. auch abhängig vom Kronenansatz zum Zeitpunkt der Tiefbauplanung) entfernt werden müssen. Ein Teilbereich des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes wurden in die rezente Planung einbezogen (Erweiterung des Geltungsbereichs, siehe Planzeichnung). Der Ausgleich für diesen Bereich wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Lauchdorf Oberfeld“ erbracht. Die ebenfalls betroffene, dort geplante, jedoch nie hergestellte Eingrünung wird nach Süden an die Grenze der rezente Planung verlagert.

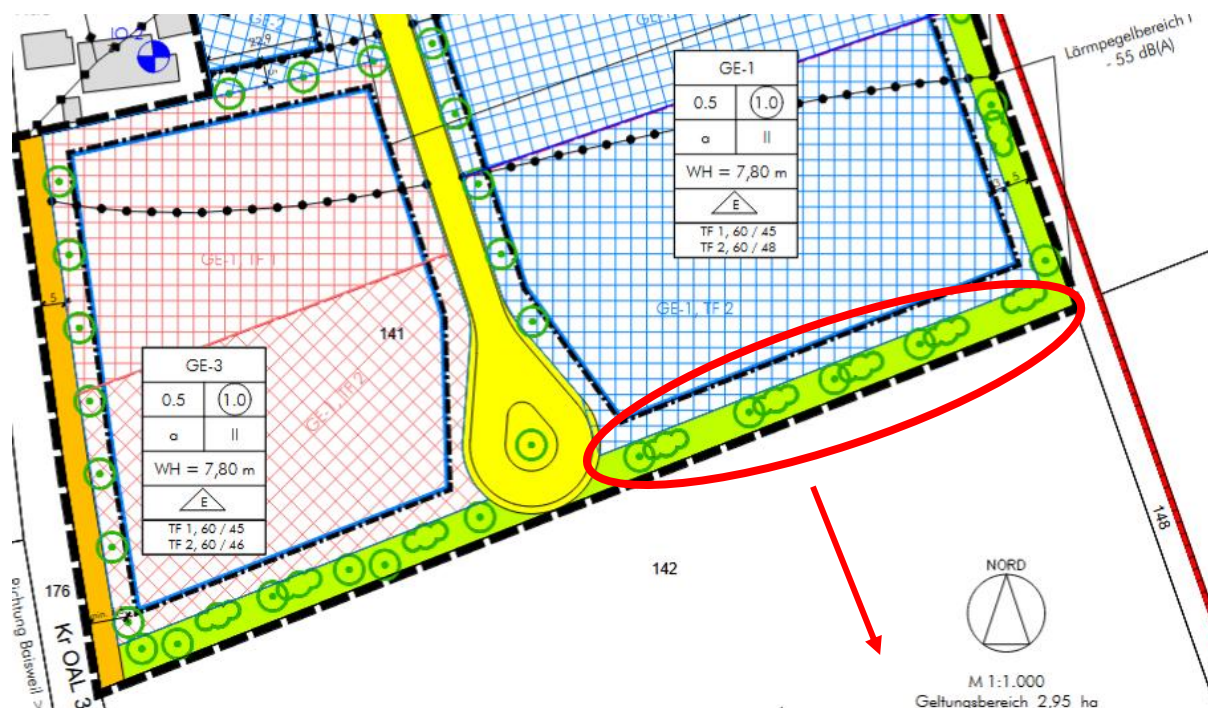


Abb. 4 Verlagerung der nicht hergestellten Eingrünung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Lauchdorf Oberfeld“ an die südliche Grenze des Geltungsbereichs der aktuellen Planung

Das Plangebiet grenzt im Norden an das bereits bestehende Gewerbegebiet am Oberfeld an, auf welchem fast alle Parzellen bereits bebaut sind. Im Süden grenzt es an einen Aussiedlerhof mit westlich angrenzender landwirtschaftlicher Fläche an. Westlich, der sich innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Kreisstraße OAL3 befindet sich eine Halle und Lagerflächen. Hier befindet sich ebenfalls ein Randbereich des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 5 „Täler des Friesenrieder Baches und der Kirmach mit Hangzone“.

Getrennt durch die Kreisstraße findet sich in etwa 95 m Entfernung ein Ökokonto der Gemeinde Baisweil (ÖFK-Lfd-Nr. 185961), weiter in Richtung Westen sind zwei Biotopflächen verortet (Biotophaupt-Nr.: 8029-0088 - Hecken südlich und südwestlich bei Lauchdorf; Biotophaut-Nr.: 8029-0085 - Feuchtwaldkomplexe und Hochstaudenflur südlich Lauchdorf).

Artenschutz :

Innerhalb des räumlich-funktionalen Umgriffes liegen keine ASK-Fundpunkte und/oder -flächen, welche Hinweise auf das Vorkommen geschützter bzw. schützenswerter Arten geben. Die beiden nächstgelegenen ASK-Fundpunkte befinden sich etwa 440 m nördlich innerhalb des Hauptsiedlungsbereichs von Lauchdorf. Es handelt sich um Nachweise des Großen Mauseohrs und der Großen Bartfledermaus.

Das Planungsgebiet besteht aus einer intensiv genutzten Grünland- und Ackerfläche, welche im Norden an das bestehende Gewerbegebiet „Am Oberfeld“, welches fast vollständig bebaut ist, angrenzt. Im Süden befindet sich direkt angrenzend eine Aussiedlerhof mit Milchviehhaltung. Im Osten grenzt ein landwirtschaftlicher Weg bzw. die Zufahrt zum südlich gelegenen Aussiedlerhof und weitere landwirtschaftliche Flächen an. Westlich befinden sich gewerbliche Gebäude und Grünflächen.

Im Bereich der Grünlandfläche besteht kein Lebensraumpotenzial für seltene und/oder geschützte Tierarten bzw. für Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und/oder europäische Vogelarten nach Art. 1 VRL. Eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch bodenbrütende Vogelarten, wie z. B. die Feldlerche oder der Kiebitz, kann aufgrund der Lage zwischen einem fast vollständig bebauten Gewerbegebiet und einem großen Aussiedlerhof mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Auf die Erhebung von Arten wurde daher verzichtet.

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

Die bestehenden Laubbäume innerhalb des Planungsgebietes stellen (potenzielle) Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitat für insbesondere die Tierartengruppen der Vögel (Gehölzbrüter). Für baumbewohnende Arten von Fledermäusen sind die beiden Bestandsbäume nicht alt genug.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt** eine **geringe Bedeutung**.

Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es zu einem Verlust einer intensiv genutzten Grünland- und Ackerfläche in einer Größenordnung von **ca. 18.238 m² (Neu-Inanspruchnahme)**. Wertgebende Vegetationsbestände bzw. Bestandteile des Schutzgutes Pflanzen sind hierdurch nicht betroffen. Die beiden Bestandsbäume **mittlerer Ausprägung** an den Flurgrenzen östlich an der OAL 3 **können voraussichtlich nicht erhalten werden, dass sie sich in den Sichtfeldern der geplanten Ausfahrt auf die OAL 3 befinden (abhängig vom Kronenansatz zum Zeitpunkt der Folgeplanungen)**.

Baulärm, Erschütterungen, Staubbildung und Lichtimmissionen, sog. baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, können zu Störungen der näheren Umgebung führen. Diese Störungen sind lediglich temporär und nicht erheblich, so dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) ausgeschlossen werden können - insbesondere da die umgebenden Vegetationsstrukturen maximal eine mittlere ökologische Wertigkeit aufweisen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt erfolgt durch die Bebauung eine weitere Reduzierung landwirtschaftlich genutzter Offenlandlebensräume, wobei es sich in diesem Fall um eine artenarme, ausgeräumte Fläche handelt, welche bereits durch die Bebauungen der Umgebung belastet ist. Offenlandlebensräume sind für Offenlandarten als Teilnahrungshabitat im größeren räumlichen Zusammenhang von Bedeutung, z. B. für Greifvögel wie den Mäusebussard. In der Umgebung von Lauchdorf sind jedoch Offenlandflächen mit weitaus größerer Flächenausdehnung vorhanden. Es ist daher davon auszugehen, dass das Vorhaben für den Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht relevant ist.

Es entstehen keine Zerschneidungseffekte und/oder Barrierewirkungen, sodass keine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten ist. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems kann ausgeschlossen werden. Eine Schädigung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Quartierstrukturen für Höhlenbrüter und baumbewohnende Fledermäuse wurden an den Bäumen nicht festgestellt. Diese waren bezüglich des vergleichsweise jungen Alters der Bäume auch nicht zu erwarten. Weiterhin ist davon auszugehen, dass Freibrüter Ausweichmöglichkeiten in den umgebenden Gehölzbeständen finden. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt werden Störungen wie Lärm und Beleuchtung geringfügig weiter in Richtung der freien Landschaft verlagert. Da es sich hierbei um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer ökologischer Bedeutung handelt, sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie u. a. Baugebietsein- und durchgrünung werden neue Lebensräume vor allem für siedlungstypische Tierarten innerhalb des Baugebietes und im Übergang zur freien Landschaft geschaffen. Die Festsetzung zur Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere berücksichtigt die Ortsrandlage.

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

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

8.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet weist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und Einzäunung keine Funktion für die direkte Erholungsnutzung auf. Durch das Plangebiet selbst verläuft, über die OAL 3, ein Radweg des Wegenetzes des Landkreises Ostallgäu.

Aufgrund der Lage im Ortsrandbereich und der bestehenden Laubbäume kommt der Fläche eine sehr geringe Bedeutung für die passive Erholungsnutzung (Naturgenuss, Blick in die Landschaft) zu.

Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es zu einer zeitlich begrenzten optischen und akustischen Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz etc. Hierdurch wird insbesondere die Aufenthaltsqualität in den umliegenden Hausgärten temporär in Mitleidenschaft gezogen. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es zu einer weiteren geringfügigen Einschränkung und baulichen Überprägung der freien Landschaft. Durch die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung kann einer optischen Beeinträchtigung der Erholungslandschaft wirkungsvoll entgegnet werden. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt sind **geringe Umweltauswirkungen** durch die Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs und sonstige Geräusche der Wohnnutzung zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Mensch (Erholung)**.

8.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

Bestand und Bewertung

Geruchsimmissionen :

Der Geltungsbereich grenzt nördlich an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Am Oberfeld“ an, welches, ebenfalls im Norden, an die B300 angeschlossen ist, sowie südlich an einen Aussiedlerhof mit Milchviehhaltung. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Kreisstraße OAL 3 und eine gewerblich genutzte Halle mit Lagerflächen.

Für die bestehende Milchviehhaltung wurde durch das Ingenieurbüro Koch aus Fürstfeldbruck ein Geruchsgutachten erstellt. Das Büro entschied sich für eine Immissionsprognose unter Berücksichtigung des Geländeeinflusses sowie der Gebäudeeinflüsse, es wurde sich für diese Methode entschieden, da für die Beurteilungsmethode nach der Richtlinie VDI 3894 Blatt 2, die Anzahl der Emissionsquellen sowie der Entfernung zueinander mit dem Abstandsmodell nicht beurteilt werden kann. Es wurden folgenden Werte als Berechnungsgrundlage bestimmt:

Tierart / Emissionsquelle	Mittlere spezifischer Geruchsemissionsmassenstrom
Milchviehhaltung	12 GE/(GV * s)
Flüssigmistlagerung	3 GE/(m ² * s)

Anschnittfläche Maissilagelagerung Fahrсило	3 G/(m ² * s)
Anschnittfläche Grassilagelagerung Fahrсило	6 GE/(m ² * s)

Tab.1 Geruchsemissionsraten des zu beurteilenden Tierhaltungsbetriebes (siehe Anlage 3, Seite 7)

Die Immissionsgrenzwerte für Gewerbe- / und Industriegebiete, sowie Dorfgebiete liegen bei einem Wert von 0,15, für Wohn- und Mischgebiete liegt der Grenzwert bei 0,10 (entsp. der GIRL – Geruchsimmissions-Richtlinie und der TA Luft). Die Werte stellen die relative Häufigkeit von Geruchsstunden in Bezug auf die Gesamtjahresstunden dar, also wie viele Stunden pro Jahr eine Geruchsbelastung als erheblich gilt. Im Falle eines Gewerbegebietes dürfen also nur maximal 15 % der Jahresstunden als störend empfunden werden. Dieser Wert wird im südöstlichen Bereich des Plangebietes überschritten.

Der Wert von 15 % bezieht sich (entsprechend dem Kommentar zum Anhang 7 der TA Luft) auf die Wohnnutzung in Gewerbe- und Industriegebieten, welche nach BauNVO ausnahmsweise zulässig ist. Jedoch haben auch Beschäftigte von benachbarten Betrieben ein Schutzanspruch. Dabei ist die Höhe der zumutbaren Immissionen abhängig vom Einzelfall, jedoch sollte ein Immissionswert von 0,25 nicht überschritten werden (Koch, 2024).

In der Zwischenzeit (zwischen Vorentwurf- und Entwurfsfassung) wurde der Stall erweitert und die im Geruchsgutachten angenommenen genehmigten 200 GV (Großvieh-Einheiten) entsprechen nicht mehr dem tatsächlichen Wert, dieser liegt aktuell wohl bei 210 GV. Es wird davon ausgegangen, dass durch die festgesetzten Einschränkungen des GE 3 trotzdem noch ein ausreichender „Puffer“ bezüglich der Geruchsimmissionen vorhanden ist.

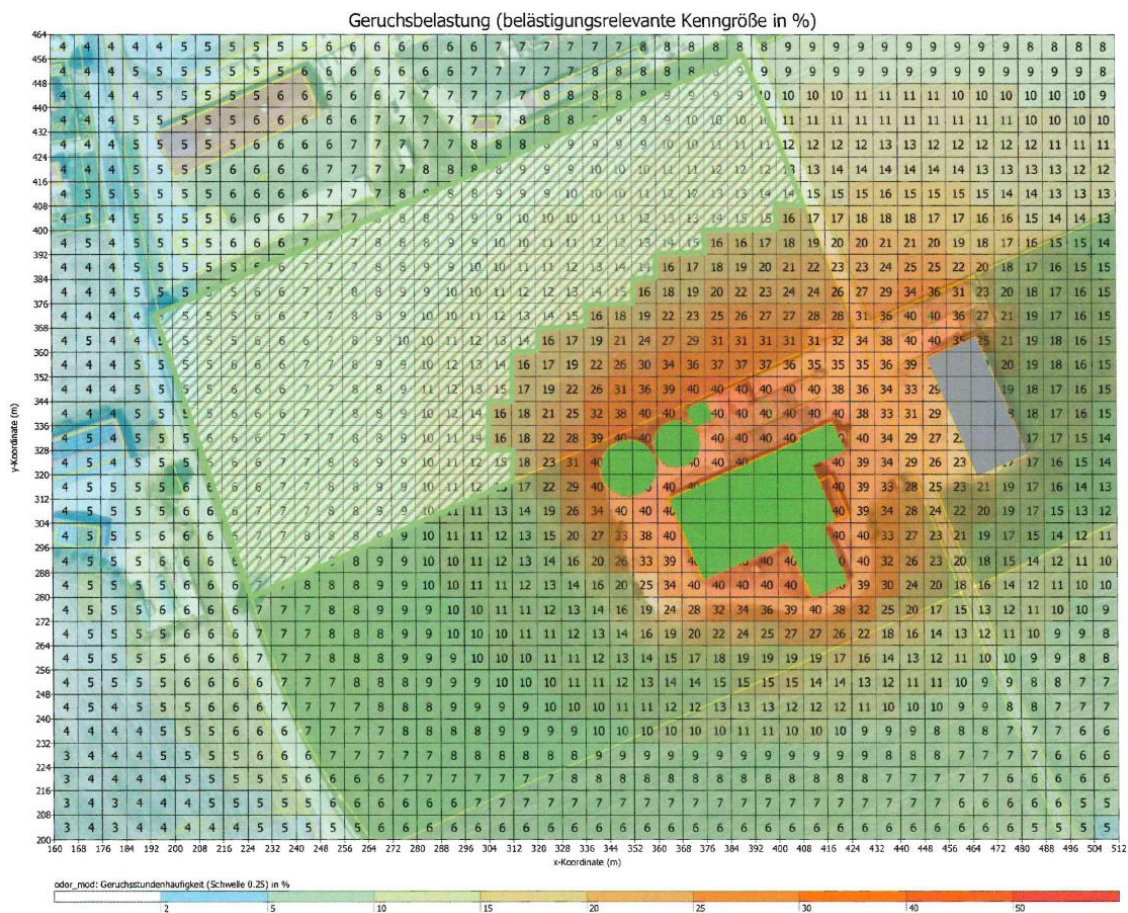


Abb. 5 Berechnete Geruchsbelastung durch das Ingenieurbüro Koch (siehe Anlage 3, Seite 18)

Das Gutachten wurde als Basis für die vorgeschlagene Grundstücksaufteilung und die Festsetzungen als Planzeichen, sowie die Festsetzungen durch Text herangezogen.

Schallimmissionen:

Nordwestlich und nördlich des Plangebietes befinden sich bestehende Wohnnutzungen sowie gemischt genutzte Bauflächen. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

sowie zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen nach § 50 BImSchG werden für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes schalltechnische Emissionskontingente festgesetzt.

Die schalltechnische Bewertung wurde für die südseitige Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Oberfeld“ auf Fl.-Nr. 142 der Gemarkung Lauchdorf durchgeführt. Bei der Berechnung wurden die bestehenden Geräuschvorbelastungen aus den bereits entwickelten gewerblichen Flächen berücksichtigt, um sicherzustellen, dass durch die geplante Erweiterung keine Überschreitungen der geltenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten entstehen.

Methodische Grundlage der Geräuschkontingentierung ist die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe Dezember 2006.

Auf die schalltechnische Untersuchung der Accon GmbH, Bericht Nr. ACB-0326-266073/02 vom 05.03.2026 wird verwiesen.

Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es zu einer zeitlich begrenzten optischen und akustischen Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz etc. Hierdurch wird die Wohnqualität im Bereich der umgebenden Wohnbebauung temporär in Mitleidenschaft gezogen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

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

Betriebsbedingt wird es insbesondere zusätzliche Geräuschemissionen durch die Produktion und sonstige Betriebsabläufe kommen. Ebenso wird sich der Ziel- und Quellverkehr erhöhen. Als Vermeidungsmaßnahmen wurden Emissionskontingente festgesetzt.

Es sind **Umweltauswirkungen geringer (bis potentielle mittlere) Erheblichkeit** zu erwarten.

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

Erwartungshaltung an den Immissionsschutz innerhalb des Planungsgebietes

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Im Vorgriff zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben und die Planung entsprechend angepasst.

Aufgrund des verhältnismäßig naheliegenden Wohngebietes nordwestlich des Plangebietes wurde **ein Schallgutachten mit Kontingentierung bei der ACCON GmbH in Auftrag gegeben. Um planungsrechtliche Konflikte zu vermeiden wurden Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 [2] festgesetzt (ACCON GmbH, 2026).**

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

Typische landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z. B. :

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

Auch von Seiten der umliegenden Dorfgebiete können typische Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgehen.

8.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Lauchdorf, direkt im Anschluss an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet. Im Westen verläuft die Kreisstraße OAL 3. An den westlichen Flurgrenzen des Plangebietes wurden zwei Flurbäume gepflanzt.

Es besteht eine gute Einsehbarkeit von Seiten der OAL 3. Es wurde eine Eingrünung festgesetzt. Da das nördlich angrenzenden Gewerbegebiet fast vollständig bebaut ist und derzeit keine Eingrünung aufweist kann durch die rezente Planung hier eine qualitative Eingrünung des Ortsrandes geschaffen werden.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** eine **geringe Bedeutung**.

Umweltauswirkungen

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

Anlagebedingt erfolgt eine zusätzliche bauliche Überprägung der Landschaft. Für die Öffentlichkeit einsehbar ist das Planungsgebiet aus Richtung Osten von der B 300 und von Süden (Kreisstraße OAL 3 Richtung Baisweil) her. Die geplanten und verbindlich festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung sowie die sonstigen Festsetzungen zur Gebäudeanordnung und zum Maß der Bebauung, zur baulichen Gestaltung und Geländemodellierung tragen zur Vermeidung und Verringerung einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bei. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt sind **keine Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Zusammenfassend sind aufgrund der vorhandenen Bebauung in der Umgebung und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** zu erwarten.

8.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Bestand und Bewertung

Bau- und Bodendenkmäler

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich in einer Entfernung von etwa 45 m ein Bodendenkmal (Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung; D-7-8029-0134). Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen.

Sachgüter sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Ein Teilstück der OAL 3 befinden sich innerhalb des Planungsgebietes.

Umweltauswirkungen

Bau- und Bodendenkmäler → voraussichtlich **keine Betroffenheit von Bau- und Bodendenkmälern**.

Sachgüter

Sachgüter sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Zum Schutz vor wild abfließendem Wasser sind Objektschutzmaßnahmen verbindlich vorgeschrieben. Weiterhin obliegt es den Bauherren, weitere geeignete Objektschutzmaßnahmen zu treffen. Eine Ableitung von Oberflächenwasser zu Ungunsten Dritter ist nicht zulässig.

8.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

Durch die geplante Bebauung und damit technische Überprägung sind grundsätzlich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Mensch (Erholung) sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Die zugeordnete Vermeidungsmaßnahme „Baugebietsein- und -durchgrünung“ allerdings bewirkt die Schaffung neuer Gehölzlebensräume (Schutzgut Tiere und Pflanzen), welche sich mittelfristig positiv auf das Orts- und Landschaftsbild (Strukturbildung, Eingrünung) und das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene (Frischluf-Produktion, Staubfilterung) auswirken.

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

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

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

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

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

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

Unfälle und Katastrophen

Es liegen keine Informationen vor, dass sich Störfallbetriebe im Umfeld des Bebauungsplanes befinden. Weiterhin kann ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) durch die geplante Nutzung (Firma für professionelle Elektroarbeiten) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

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

8.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete

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

8.2.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

8.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Demgegenüber könnte das Ziel der Gemeinde, durch Ausweisung von gewerblichem Bauland ortsansässige (handwerks-) Betriebe und die Ansiedlung neuer Betriebe zu fördern und damit den Ortsteil Lauchdorf sowie den Hauptort Baisweil zu stärken, nicht erreicht werden.

8.4 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

8.4.1 Abhandlung der baurechtlichen Eingriffsregelung

Das Baugesetzbuch sieht die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG vor. Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vorrangig zu vermeiden, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Die Eingriffsermittlung bzw. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung nach § 1a Abs. 4 BauGB im Umweltbericht (vgl. nachfolgende Kapitel „Ausgleichsbedarf“ sowie „Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich“).

Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs können gemäß dem gültigen Leitfaden⁴, Tabelle 2, bestimmte verbindlich festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung berücksichtigt und der ermittelte Ausgleichsbedarf durch einen „Planungsfaktor“ reduziert werden.

8.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

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

Schutzgut Boden und Wasser

- Beschränkung der befestigten Verkehrs- und Erschließungsflächen auf funktional erforderliches Mindestmaß (§ 7.1 der Festsetzungen durch Text);
- Befestigung von Lagerflächen und Stellplätzen mit sickerfähigen Belägen (§ 7.2 der Festsetzungen durch Text);
- Festsetzung zur möglichst vollständigen Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers (§ 15.2 der Festsetzungen durch Text);
- Hinweise zum schonenden Umgang mit Boden / Oberboden

Schutzgut Arten und Lebensräume / Landschaftsbild / Erholung

- Qualitätsvolle Mindestein- und durchgrünung durch Pflanzgebot Laubbäume (§ 10.5 der Festsetzungen durch Text);
- Verbot von Steinschottergärten und der Pflanzung von Nadelgehölzen (§§ 10.2; 10.3 der Festsetzungen durch Text)
- Naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünflächen (§ 10.5 der Festsetzungen durch Text);
- Verwendung einheimischer, standortgerechter Pflanzenarten mit Festlegung der Mindestanforderungen (§ 10.5 der Festsetzungen durch Text);
- Zeitliche Bindung der Pflanzmaßnahmen zur frühzeitigen Wiederherstellung eines landschaftsgerechten Zustandes; Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall (§ 10.5 der Festsetzungen durch Text);
- Festsetzung einer Durchlässigkeit bzw. Bodenfreiheit der Einfriedungen für Kleintiere (§ 5.4 der Festsetzungen durch Text);
- Festsetzung einer insekten- und fledermausfreundlichen Außenbeleuchtung (§§ 6.7.4 und 9 der Festsetzungen durch Text);
- Hinweis auf das zulässige Zeitfenster für Baumfällungen;

⁴ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden", 12/2021

8.4.3 Ausgleichsbedarf



Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der gültige (neue) Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung⁵ herangezogen.

Die Eingriffsbilanzierung ist ausführlich in der nachstehenden Abbildung und Tabelle „Eingriffsbilanzierung / Ermittlung Ausgleichsbedarf“ dokumentiert und ist ebenfalls aus Anlage 1 ersichtlich.



LEGENDE

BESTAND (Biotop-/Nutzungstyp nach BayKompV)

-  Intensivgrünland (G11)
-  Straße, nicht ausgleichsrelevant (V11)

PLANUNG

-  Gewerbegebiet





-  Öffentliche Grünfläche (Eingrünung) und Verkehrsbegleitgrün (nicht ausgleichsrelevant)
-  Verkehrsfläche
-  Laubbaum Bestand (ausgleichsrelevant, da innerhalb Sichtflächen)
-  Geltungsbereich Bebauungsplan

Abb. 6 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung Ausgleichsbedarfs (Anlage 1)

Die Eingriffsschwere bzw. der Beeinträchtigungsfaktor ergeben sich aus dem festgesetzten Maß der vorgesehenen baulichen Entwicklung. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Diese ist im Bebauungsplan für das geplante Gewerbegebiet mit 0,75 und 0,65 festgesetzt.

„Eingriffsneutral“ bzw. „nicht ausgleichsrelevant“ sind die bestehenden, asphaltierten Verkehrsflächen sowie Verkehrsbegleitgrün und die Versickerungsfläche, welche erhalten oder hergestellt werden. Ebenfalls nicht ausgleichsrelevant ist der Überlappungsbereich mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lauchdorf Oberfeld“. Für diese Bauleitplanung wurde bereits ein naturschutzfachlicher Ausgleich erbracht und die an der südlichen

⁵ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden" (Fassung Dezember 2021)

Grenze dargestellte, geplante (nie hergestellte) Eingrünung wird nun weiter nach Süden verschoben und an die südliche Grenze der rezenten Planung „verlagert“.

Der Planungsfaktor, d. h. die anrechenbaren Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wird aufgrund der geplanten Durchgrünung und der Erhaltung der insektenfreundlichen Beleuchtung mit 10 % (2 x 5 %) festgelegt.

Somit errechnet sich gemäß nachfolgender Tabelle ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **37.722 Wertpunkten (WP)**.

Bezeichnung		Fläche in m ²	Bewertung (WP)	Festsetzung im BPlan	GRZ / Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf (WP)
1	Intensivgrünland BNT G 11	12.245	3	Gewerbegebiet	0,75	27.551
2	Intensivgrünland BNT G 11	3.805	3	Gewerbegebiet	0,65	7.420
3	Intensivgrünland BNT G 11	2.044	3	Verkehrsfläche	1	6.132
4	Einzelbäume (mittlerer Ausprägung) BNT B312	2 x 45	9	Grünfläche	0	810
Ermittelte Wertpunkte				Zwischensumme		41.913 WP

Übertrag		45.546 WP
Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Durchgrünung – Schaffung von Grünräumen (5 %)	Pflanzgebot Bäume und Sträucher (Eingriffsminimierung)	Planzeichnung Festsetzungen durch Text Ziffern 10.2 bis 10.5
Verwendung insektenfreundlicher Straßen- und sonstiger Außenbeleuchtung (5 %)	Vermeidung Eingriff in Insektenfauna	Festsetzungen durch Text Ziffern 9.2 und 9.3
Abzüglich Planungsfaktor		hier: abzüglich 10 % 4.191 WP
Endsumme Ausgleichsbedarf		37.722 WP

Tab.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung Ausgleichsbedarf

Bewertung der abiotischen Schutzgüter

Die Einstufung der abiotischen Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) erfolgt entsprechend der Listen 1a und 1b des Leitfadens mit jeweils **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Boden anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs

Wasser Gebiet mit hohem intakten Grundflurwasserstand

Klima und Luft gut durchlüftetes Gebiet am Ortsrand

Landschaftsbild Industrie- und Gewerbegebiet ohne Eingrünung / ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft

Für die abiotischen Schutzgüter ergeben sich durch das Vorhaben Eingriffe, die jedoch durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (vgl. Ziffer „Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung“) und den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume abgedeckt sind. Ein ergänzender Ausgleichsbedarf ist nicht erforderlich.

8.4.4 Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von insgesamt **37.772 Wertpunkten** wird gebietsextern auf der Ökokontofläche der Gemeinde Baisweil, Fl.-Nr. 772 der Gemarkung Lauchdorf erbracht.

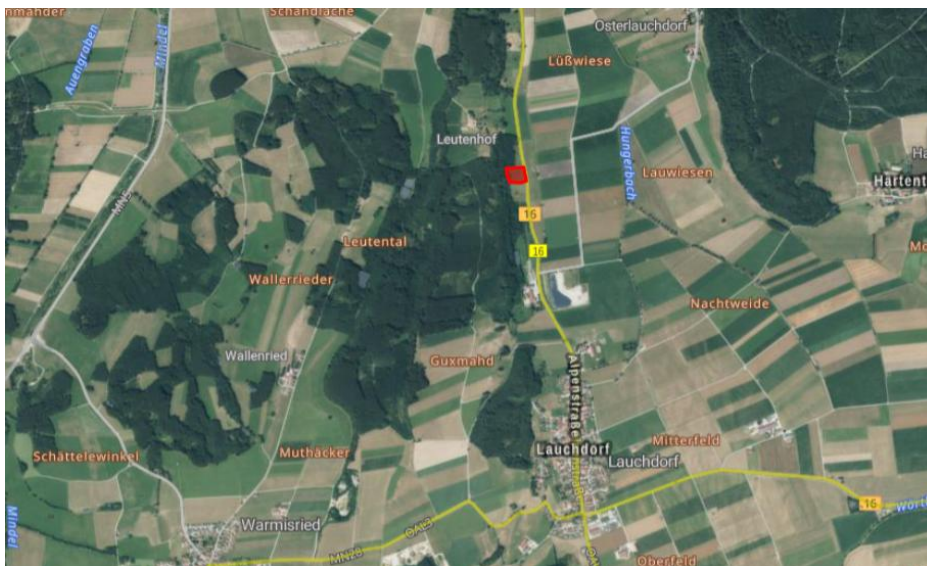


Abb. 7 Übersichtslageplan zur Ökokontofläche Fl.-Nr. 772, Gemarkung Lauchdorf (siehe Anlage 2)

Der Ausgangszustand der Fläche wurde bei einem Ortstermin des Landschaftspflegeverbandes mit der Unteren Naturschutzbehörde Ostallgäu erfasst und es wurde ein, durch die Planzeichnung in Anlage 2 zeichnerisch umgesetztes, naturschutzfachliches Maßnahmenkonzept vorgeschlagen.

Maßnahme Nr.	angenommener Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G 11	Artenarmes Grünland / Intensivgrünland	3	K 132	Artenreicher Hochstaudensaum	8	424	8-3=5	-	2.120 WP
	G 11	Artenarmes Grünland / Intensivgrünland	3	G 212 G 214	Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland	9	6.885	9-3=6	-	41.310 WP
	G 11	Artenarmes Grünland / Intensivgrünland	3	B 313	2 Laubbäume	12**	160	12-3**-3	-	960 WP

Endsumme Ausgleichsumfang	44.390 WP
----------------------------------	------------------

Tab.3 Ausgleichsumfang

Es errechnet sich ein Umfang von 44.390 Wertpunkten durch die Aufwertungsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche. Somit verbleibt aktuell eine rechnerische „Überkompensation“ von **6.668 Wertpunkten** (44.390 WP Ausgleichsumfang – **37.722 WP Ausgleichsbedarf**).

Die Zuordnung des Ausgleichsbedarfs auf die Ökokontofläche Fl.-Nr. 772, Gemarkung Lauchdorf, erfolgt durch Festsetzung durch Text im Bebauungsplan. Eine weitere gesonderte rechtliche Sicherung ist nicht erforderlich, da die Fläche im Eigentum der Gemeinde ist (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB Dritte Alternative).

8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden intensiv im Rahmen der parallel stattfindenden Flächennutzungsplanänderung erörtert (siehe Kapitel 4.1 und 5 der Begründung mit Umweltbericht zu 4. Änderung des Flächennutzungsplanes). Dabei konnte festgestellt werden, dass keine innerörtlichen Potentiale vorhanden und / oder verfügbar sind. Gleichzeitig weist das rezente Plangebiet, auch aufgrund des bereits bestehenden, nördlich anschließenden, Gewerbegebietes, der Lage an der B16, sowie der vergleichsweise guten landschaftlichen Einbindung, die bestmögliche Lage dar.

8.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB angepasst. Für die Abhandlung der Eingriffsregelung bzw. zur Festlegung des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", welcher mit dem Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt wurde, herangezogen.

Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellten neben eigenen Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen auch der Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Baisweil dar. Darüber hinaus wurden Daten aus den Online-Diensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, wie z. B. UmweltAtlas Bayern oder FisNatur, sowie der BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verwendet. Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele. Weiterhin wird auf die Inhalte des Kap.13 verwiesen.

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

8.7 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 Baisweil 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 umgesetzten Bebauung zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können. Im Rahmen des Monitorings festgestellte nachteilige Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, welche durch die Bebauung verursacht werden, sind durch den bzw. die Verursacher abzustellen.

Nach einem Zeitraum von 2 Jahren - bezogen auf die Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung - sollte zudem festgestellt werden, ob die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Baugebietsdurchgrünung) entsprechend umgesetzt wurden. Im negativen Fall sind diese Maßnahmen mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern. Zudem sollten in geeigneten zeitlichen Abständen die Entwicklungsziele der Ausgleichsfläche (Ökokontofläche) kontrolliert werden.

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

8.8 Zusammenfassung

Durch den gegenständlichen Bebauungsplan „Südseitige Erweiterung Gewerbegebiet Am Oberfeld auf Fl.-Nr. 142 der Gemarkung Lauchdorf“ soll ein neuer Gewerbebestandort insbesondere für Handwerksbetriebe geschaffen werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund **24.553 m²**.

Im wirksamen Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Baisweil ist der überwiegende Geltungsbereich (**ausgenommen nordöstlicher Überlappungsbereich mit BP Nr. 9 „Gewerbegebiet Lauchdorf Oberfeld“**) noch nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

Die Fläche wird aktuell **überwiegend** intensiv landwirtschaftlich genutzt. An der OAL 3 befinden sich zwei Grenzbäume, **welche aufgrund von nötigen Sichtfeldern von der geplanten Ausfahrt auf die OAL 3 voraussichtlich nicht zur erhalten sind. Der nördliche Teilbereich wird als Lager- und Parkfläche sowie Einfahrt für die bestehenden Betriebe genutzt.**

Durch die Planung bzw. infolge der Realisierung der Bebauung sind gegenüber den Schutzgütern Boden / Fläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit durch die Versiegelung von Böden mit hoher Schutzwürdigkeit und deren Verlust der Bodenfunktionen zu erwarten. Das Schutzgut Wasser ist mit mittlerer Erheblichkeit betroffen. Beim Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt eine geringe bis mittlere Erheblichkeit. Die Schutzgüter Lokalklima / Lufthygiene, Mensch (Erholung und Immissionsschutz), Orts- und Landschaftsbild mit geringer Erheblichkeit betroffen. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

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

Die Flächeninanspruchnahme kann durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie u. a. detaillierte Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung, eine Geringhaltung der versiegelten Flächen, qualitätsvolle Baugebietseingrünung sowie einen zu erbringenden baurechtlichen Flächenausgleich von **37.722 Wertpunkten** kompensiert werden.

Dieser wird gebietsextern auf der Ökokontofläche der Gemeinde Baisweil, Grundstück Fl.-Nr. 772 der Gemarkung Lauchdorf, zugeordnet.

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

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

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit insgesamt
Boden und Fläche	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe - hohe Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe - mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	mittel

Lokalklima / Lufthygiene	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	geringe Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering bis mittel
Mensch (Erholung)	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Immissionsschutz)	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering bis mittel
Landschaftsbild	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	gering
Kulturgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tab.4 Zusammenfassung Auswirkungen Schutzgüter

9 PLANUNGSKONZEPT

9.1 Städtebauliches Konzept mit Begründung der Festsetzungen

Die Gewerbeflächen selbst sind in vier Bereiche gegliedert, wobei der südöstliche Bereich, unter Beachtung immissionsschutzrechtlicher Konflikte, eine eingeschränktere Nutzung aufweist. Im Süden, Osten und Westen ist eine Eingrünung durch eine Heckenpflanzung und insgesamt dreizehn Einzelbäume vorgesehen. Im Norden schließt der Geltungsbereich bereits an eine bestehende Gewerbefläche ohne Eingrünung an.

9.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird voraussichtlich überwiegend von Norden über das bestehende Gewerbegebiet mit Anschluss an die B16 erfolgen. Es wird jedoch auch eine Erschließung über die OAL 3 geplant, welche dann eine direkte Verbindung zur B16 ermöglicht und den Verkehr des bereits bestehende Gewerbegebietes und durch die rezente Planung entstehenden Verkehr, von der Alpenstraße weglenkt und damit die Verkehrslage an der Kreuzung von B16 mit Warmisrieder Straße und Alpenstraße entlastet und entschärft. Es ist ebenfalls eine Stichstraße geplant um das östliche Plangebiet erschließen zu können.

9.3 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dabei sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Das Gewerbegebiet soll örtlichen Gewerbetreibenden dienen sowie eine der dörflichen Umgebung angemessene Neuansiedelung ermöglichen, deshalb sind Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig. Auch Tankstellen und Vergnügungsstätten widersprechen diesem Bild. Begründet durch die ländliche Umgebung und der dort traditionellen Nähe von Arbeits- und Wohnort werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.

Der südöstliche Bereich der Gewerbeflächen weist, aufgrund immissionsschutzrechtlicher Konflikte (Geruch), eine eingeschränkte Nutzung auf.

Aufgrund des verhältnismäßig naheliegenden Wohngebietes nordwestlich des Plangebietes wurde ein Schallgutachten mit Kontingentierung bei der ACCON GmbH in Auftrag gegeben. Um planungsrechtliche Konflikte zu vermeiden wurden Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 [2] festgesetzt (ACCON GmbH, 2026).

Eine Teilfläche vollständig ohne Emissionsbeschränkungen bzw. mit Nachtwerte über 50 dB(A) ist innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Jedoch befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbe-/ Mischgebiet Baisweil Süd“ im Hauptort Baisweil Flächen die den Orientierungswerten für die städtebauliche Planung nach DIN 18005 entsprechen bzw. im Fall einer Fläche, diese überschreiten.

(GE1.1 mit 68 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts sowie GE2.1 mit 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts)

Somit sind Flächen, welche eine Gewerbeentwicklung entsprechend der Orientierungswerte gewährleisten, im Gemeindegebiet vorhanden.

9.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Gebäudehöhe (Außenwand- bzw. Gesamthöhe).

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zwingend und dient dazu, die übermäßige Nutzung des Grundstücks zugunsten des Bodenschutzes zu vermeiden. Die Grundflächenzahl wird im überwiegenden Plangebiet auf 0,75 festgesetzt. Im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes ist aufgrund eines kleineren Baufensters (Geruchsimmissionen) nur eine GRZ von 0,65 möglich. Diese Zahlen liegen unter dem Orientierungswert von 0,8 für ein Gewerbegebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO und ermöglicht eine effiziente Ausnutzung der Grundstücke. Da die gewerblichen Grundstücke effizient ausgenutzt werden können trägt diese Festsetzung zum „Flächensparen“ bei.

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die Gesamtgrundfläche für die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgeführten Anlagen bestimmt. Da bereits eine vergleichsweise hohe GRZ zugelassen wurde, wird auf die zulässige Überschreitung um 50 von Hundert nach § 19 Abs. 4 BauNVO verzichtet. Somit beträgt die maximal zulässige Grundflächenzahl 0,75. Die Kappungsgrenze von 0,8 nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird unterschritten. Auch unterirdische bauliche Anlagen dürfen diese nicht überschreiten, dies soll eine übermäßige Versiegelung verhindern, welche negative Auswirkungen auf die Versickerungskapazität des Bodens und des Lokalklima zur Folge hat. Das Grundstück kann effektiv ausgenutzt werden, es wird dabei jedoch ein angemessener Rahmen gesetzt.

Gebäudehöhen

Über die Festsetzung der maximalen Wand- und Gesamthöhe wird die Gebäudehöhe geregelt. Die maximale Wandhöhe der Hauptgebäude wird im überwiegenden Bereich des Plangebietes auf 8,0 m begrenzt, für das GE 3, welches eine eingeschränkte Nutzung aufgrund von Immissionen durch die angrenzende Landwirtschaft aufweist, wird eine etwas geringere Wandhöhe von 7,0 m festgesetzt. Die Gesamthöhe wird im nördlichen Bereich des Plangebietes auf 12,0 m festgesetzt und im südlichen Bereich auf 10 m um der Ortsrandlage gerecht zu werden und durch die festgesetzte Gebietseingrünung auf öffentlichen Grundstücken eine gute optische Einbindung zu erreichen. Darüber hinaus soll sowohl die Dachform als auch die zulässigen Höhen eine optimale Nutzung der Dachflächen zur Nutzung von Solarenergie ermöglichen.

Technisch erforderliche Dachaufbaute, wie Kamine, Lüfter etc. werden auf 3,0 m über der max. festgesetzten Gebäude begrenzt, hierdurch wird die verhindert, dass die Aufbauten die Dachlandschaft dominieren und es werden Nachteile für Nachbargrundstücke vermieden (z.B. durch Verschattung).

Die festgesetzten Höhen entsprechen der angrenzenden und umgebenden Bebauung und dem ländlichen Siedlungscharakter von Baisweil.

Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage wird gestaffelt festgesetzt. Grundsätzlich soll die Höhenlage der Gebäude in Bezug zur Erschließungsstraße erfolgen. Durch das gewählte Höhenmaß von 0,50 m über der zugeordneten Erschließungsstraße soll einerseits gewährleistet werden, dass ein ausreichender Objektschutz (z. B. bei Starkniederschlägen) gewährleistet ist, andererseits aber auch übermäßig hohe Wand- bzw. Gesamthöhen vermieden werden und dass barrierefreie Zugänge möglich sind. Sollte ein Gebäude jedoch vor Fertigstellung der Erschließungsstraße realisiert werden, wird als unterer Bezugspunkt die Geländehöhe senkrecht von der Außenkante der geplanten Erschließungsstraße bis zur Mitte der Außenkante der straßenseitig geplanten Gebäudewand festgesetzt, diese Höhe darf um 0,5 m überschritten werden. Diese „Not-Variante“ ist jedoch sehr unwahrscheinlich, da die Gemeinde, aus Erfahrungswerten, plant, die Gewerbe-Grundstücke erst nach Herstellung der Erschließungsstraße zu verkaufen.

Um Höhensprünge zwischen aneinander angrenzenden Grundstücken (öffentlich wie privat) zu vermeiden, wird festgesetzt, dass der Anschluss an Nachbargrundstücke oder öffentliche Flächen innerhalb eines Abstands von einem Meter zur Grenze ohne Stützmauern oder Erdwälle zu erfolgen hat.

9.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch eine Baukörperausweisung. Dabei werden die Baugrenzen so bestimmt, dass ein vergleichsweise großer Spielraum für die Anordnung der Gebäude ermöglicht wird.

Im Sinne einer möglichst effizienten Ausnutzung der gewerblichen Grundstücke ist die Errichtung nicht überdachten Stellplätzen sowie Parkplatz-Photovoltaik auch außerhalb der Baugrenze innerhalb der gewerblichen Flächen möglich. Aus Gründen des Ortsbildes, sowie des Natur- und Klimaschutzes jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen.

Die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken, damit die natürlichen Bodenfunktionen wie Puffer- und Filterfunktion sowie Wasserspeicherfunktion möglichst weitgehend erhalten werden können. Flächen mit geringer Belastungsintensität sind darüber möglichst sickerfähig auszubilden. Aus optischen Gründen (Schutzgut Orts- und Landschaftsbild) wurden Einschränkungen zu Lagerflächen bzw. Ablagerungen ganz bestimmter, meist unschön anzusehender Materialien getroffen.

9.4.2 Festsetzungen Verkehrs- und Erschließungsflächen, Stellplätze

Die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken, damit die natürlichen Bodenfunktionen wie Puffer- und Filterfunktion sowie Wasserspeicherfunktion möglichst weitgehend erhalten werden können. Flächen mit geringer Belastungsintensität sind darüber hinaus nicht vollständig zu versiegeln. Garagen und Carport sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig um dem Ortsbild und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen. Nicht überdachte und „Parkplatz-PV“ sind auch außerhalb der Baugrenze möglich, jedoch nicht innerhalb der öffentlichen Grünflächen. [Bezüglich des Stellplatzbedarfes gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Baisweil.](#) Durch das Zulassen von Unterkellerungen und Tiefgaragen innerhalb der Baugrenze (und im Rahmen der GRZ von 0,75 und 0,65) soll auch hier eine effiziente Flächennutzung gefördert werden und gleichzeitige eine weitflächige „unterirdische“ Flächenversiegelung außerhalb der oberirdischen Gebäude verhindert werden.

Ladepunkt für elektrisch betriebene Fahrzeuge sollen explizit ermöglicht werden, dies dient sowohl dem Klimaschutz als auch der Energie- und Verkehrswende. Um eine ungeordnete Aufstellung von elektrisch zu ladenden Fahrzeugen zu verhindern, wird festgesetzt, dass Ladepunkte nur dort zulässig sind, wo auch ein zugehöriger Stellplatz ausgewiesen ist.

9.4.3 Gestalterische Festsetzungen / Werbeanlagen / Objektschutzmaßnahmen

Um die neue Bebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild möglichst gut einzubinden, werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Solarenergieanlagen auf Dächern sind zulässig, jedoch bei Pult- und Satteldächern ohne Aufständereien um negative visuelle Effekte zu vermeiden. Da auf Flachdächern eine Aufständerei der Solarmodule technisch nötig ist um eine bessere Ausnutzung erreichen zu können, ist dies hier bis 1,10 m zugelassen. Sofern Flachdächer nicht zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden müssen sie begrünt werden, eine Kombination ist möglich um eine Doppelnutzung der Dachfläche hinsichtlich des Klimaschutzes und der Gewinnung von erneuerbaren Energien zu ermöglichen.

Einschränkungen darüber hinaus wurden insbesondere auch in Bezug auf Werbeanlagen getroffen. Neben der Größendimension soll hier v. a. die Wirkung durch Beleuchtung auf ein verträgliches Maß eingeschränkt werden. Hier ist eine unnötige Beleuchtung des Betriebsgeländes auch aus artenschützerischer und energetischer Sicht unerwünscht.

Aufgrund immer häufiger auftretender Extremwetterereignisse sind Keller wasserdicht auszuführen und gegen Auftrieb zu sichern.

9.4.4 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen einerseits einer optisch verträglichen Gestaltung, ohne dabei die versicherungstechnischen Notwendigkeiten zu beeinträchtigen. In einer randlichen Siedlungslage, ist die Einhaltung einer Mindest-Bodenfreiheit aus artenschützerischer Sicht mittlerweile Standard.

9.4.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Der Anschluss an das Nachbargrundstück oder an öffentliche Flächen hat, innerhalb eines Abstandes von einem Meter, ohne Stützmauern und Erdwälle zu erfolgen, um abrupte Geländesprünge zu vermeiden.

9.5 Grünordnerisches Konzept

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen hier insbesondere einer wirksamen Eingrünung und damit der möglichst geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen Bäume dienen der Eingrünung und Strukturierung des Gebietes sowie dem Klima-, Arten- und Biotopschutz.

Pflanzenauswahl

Es sind Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials festgesetzt, um eine sachgerechte Ausführung sowie ein gutes Anwachsen und dauerhaftes Gedeihen der Pflanzungen zu unterstützen. Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt.

Für die Pflanzungen wird eine Auswahl an geeigneten, standortgerechten und heimischen Arten angeboten. Dadurch soll eine optische, ökologische und standörtliche Vielfalt gewährleistet werden. Es werden bewusst auch Sorten einheimischer Bäume zugelassen, damit u. a. auch schmalkronige und/oder widerstandsfähige, robuste Sorten verwendet werden können. **Aufgrund der Ortsrandlage jedoch nur innerhalb des Gewerbegebietes und nicht im Bereich der Ortsrandeingrünung**

Im Sinne einer möglichst frühzeitigen und dauerhaften Sicherstellung der o. g. Funktionen (Klima-, Arten- und Biotopschutz, Ortsbildgestaltung) wird der Zeitpunkt der Durchführung verbindlich festgesetzt.

Aus ökologischen und klimatisch Gründen, insbesondere zur Unterstützung der heimischen Tier- und Insektenwelt, ist die Pflanzung von Nadelgehölzen und das Anlegen von Steinschottergärten nicht zulässig.

9.5.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken, damit die natürlichen Bodenfunktionen wie Puffer- und Filterfunktion sowie Wasserspeicherfunktion sowie die Grundwasserneubildung möglichst weitgehend erhalten werden können. Unnötige Bodenversiegelungen sind daher zu vermeiden. Eine möglichst vollständige Versickerung des gesamten anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers aus privaten Flächen wird angestrebt, um die Grundwasserneubildungsrate zu erhalten sowie das Kanalsystem und den Vorfluter zu entlasten. Diese Festsetzungen dienen dem vorsorgenden Umwelt- und Ressourcenschutz sowie der Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Infrastruktur des Gewerbegebietes, welche durch die starke Versiegelung dieses Gebietscharakters entstehen können. Durch unnötige Versiegelungen können bei Extremwetterereignissen durch Starkregen lokale Überflutungen gefördert werden, dies soll durch die rezenten Festsetzungen vermieden werden. Zum Schutz vor wild abfließendem Wasser werden Schutzmaßnahmen festgesetzt, wie zum Beispiel Schutz von Türen und Kellerfenstern, Anpassung von Lage und Höhe der Lichtschächte.

9.5.2 Außenbeleuchtung

Um die Lichtverschmutzung zu minimieren und Beeinträchtigungen der Insektenwelt weitgehend zu vermeiden, sind für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin zulässig.

9.5.3 Immissionsschutz

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen wurde sowohl ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben, was ein Anpassung der südöstlichen Gewerbefläche zur Folge hatte, als auch ein Schallgutachten durch welches Emissionskontingente für die einzelnen Gewerbeflächen festgelegt wurden.

10 FLÄCHENSTATISTIK

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. **24.553 m²** und unterteilt sich nachfolgender Flächenaufschlüsselung :

Flächen	in m ²	in %
Gewerbegebiet	18.180	74
<i>davon neu</i>	16.050	
Öffentliche Grünflächen	2.578	10
Verkehrsflächen	3.098	13
<i>davon neu:</i>	2.188	
Regenrückhaltebereich	697	3
Summe Geltungsbereich	24.553	100

11 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG

Die Wohnbaugrundstücke werden an die bestehende Trinkwasserversorgung der Gemeinde Baisweil angeschlossen. Die Wasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als gesichert angesehen werden (die Trinkwasserverbundleitung nach Pforzen wurde bereits in Betrieb genommen). 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 Abwasser- bzw. Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Kanalnetz.

Stromversorgung

Der Ortsteil Lauchdorf ist an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) angeschlossen. Für das Gewerbegebiet bedarf es einer entsprechenden Erweiterung.

Die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse zu beachten.

Der Schutzbereich von Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.

Telekommunikationsanlagen

Im Planungsgebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist beabsichtigt, ausreichende Trassen für die Unterbringung von zusätzlichen Fernmeldekabeln und Kommunikationsleitungen vorzusehen. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, ist die Telekom auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Mindestens 4 Monate vor Erschließungsbeginn ist hierzu eine Kontaktaufnahme mit der Telekom unter nachstehender Adresse erforderlich.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse ist auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Ostallgäu.

12 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung sowie Luftbilder aus dem BayernAtlas verwendet. Für Lage und Größengenauigkeit wird von der Gemeinde Baisweil und dem Planungsbüro Daurer und Hasse keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände zu vermessen.

13 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235)
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)
- "Störfall-Verordnung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) g
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Digitale Flurkarte Stand: 2025
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ostallgäu, Stand: Februar 2005
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung TK 8029 (Kaufbeuren-Neugablonz), Stand: 01.11.2022
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz/Landesamt für Umwelt (LfU): Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) mit Stand 28.02.2014/31.03.2014 und zugehörige Arbeitshilfe mit Stand vom Juli 2014
- ACCON GmbH. (2026). Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans "Südseitige Erweiterung Gewerbegebiet Am Oberfeld auf Fl.-Nr. 142 der Gemarkung Lauchdorf". Greifenberg.
- Bayerisches Geologisches Landesamt. (2003). *Das Schutzgut Boden in der Planung*. Augsburg.
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege. (2007). *Denkmaldaten*. Abgerufen am 27. Juni 2025 von BayernAtlasPlus:
https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=pl_bau&bgLayer=atkis&plus=true&layers=d0e7d4ea-62d8-46a0-a54a-09654530beed,6f5a389c-4ef3-4b5a-9916-475fd5c5962b,044eccef-ab23-478c-8f17-e2182559d036,9d0e3859-be17-4a40-b439-1ba19b45fbb8&E=592969.06&N=
- Bayerisches Landesamt für Statistik. (2021). *Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Baisweil, Berechnung bis 2033*. Fürth.
- Bayerisches Landesamt für Statistik. (2025). *Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayer bis 2042 - Demographisches Profil für den Landkreis Ostallgäu*. Fürth.
- Bayerisches Landesamt für Statistik. (2025). *Statistiken - 1 Gebiet, Bevölkerung, Arbeitsmarkt, Wahlen*. Abgerufen am 05. Juni 2025 von GENESIS-ONLINE:
<https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?operation=themes&levelindex=0&levelid=1701765055725&code=12#abreadcrumb>

- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2018). *Hohe Grundwasserstände*. Abgerufen am 27. Juni 2025 von Umweltatlas Bayern:
<https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). *Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000*. Abgerufen am 26. Juni 2025 von BayernAtlasPlus:
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=umwe&lang=de&bgLayer=atkis&catalogNodes=110&layers=8885cab8-d186-4bfd-b61e-d419457649e8>
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). *Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25)*. Abgerufen am 26. Juni 2025 von BayernAtlasPlus:
https://atlas.bayern.de/?c=635788,5331014&z=18&r=0&l=luftbild_labels,74103c59-48d2-4e38-9430-03a98970884c,996628bc-80b2-47aa-b82b-14b8fe09e748,8885cab8-d186-4bfd-b61e-d419457649e8&t=plus&cnids=541322277&mid=2
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). *Naturgefahren (Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Wassersensible Bereiche)*. Abgerufen am 27. Juni 2025 von BayernAtlasPlus:
https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=nage&bgLayer=atkis&plus=true&layers=luftbild_dfk,67f7d050-bd81-4677-8ae3-1244a975fb58,161e092a-158c-4f7e-8dad-dc2cec2cc253&E=600395.00&N=5368415.64&zoom=10&layers_visibility=false,true,true&catalogNode
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). *Thema Umwelt - Natur (alle Karten)*. Abgerufen am 05. Juni 2025 von BayernAtlasPlus: <https://v.bayern.de/JL8mp>
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). *Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete*. Abgerufen am 05. Juni 2025 von BayernAtlasPlus:
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=umwe&plus=true&lang=de&bgLayer=atkis&E=594536.47&N=5337412.98&zoom=9&catalogNodes=110310&layers=e2ed7da0-007a-11e0-be74-0000779eba3a,e31ccb00-007a-11e0-be74-0000779eba3a>
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). *Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000*. Abgerufen am 26. Juni 2025 von BayernAtlas:
https://atlas.bayern.de/?c=574924,5278838&z=15&r=0&l=luftbild_labels,38bed7fd-3ff7-4da4-9227-d75fff41ca7a,8885cab8-d186-4bfd-b61e-d419457649e8,996628bc-80b2-47aa-b82b-14b8fe09e748,bb0343f9-43b6-450e-a1b5-019600eeb565&l_v=true,true,false,false,true&l_o=1,1
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2024). *Potentielle Fließwege bei Starkregen und Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche*. Abgerufen am 27. Juni 2025 von UmweltAtlas:
https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis&plus=true&layers=luftbil_d_dfk,67f7d050-bd81-4677-8ae3-1244a975fb58&E=615040.30&N=5314000.07&zoom=10&catalogNodes=110310
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2025). *Alllastenkataster*. Abgerufen am 01. Juni 2023 von ABUDIS 3.0:
https://abudisuig.lfu.bayern.de/cadenza/api/processingChain;jsessionid=A132DD4BA40B865D0B8C0743A7EC6C00?conditionValuesSetHash=689D9FF&selector=ROOT.ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig.sel&processings=ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig%2Fabfrageergebnis__einzelberichte.ttd&sour
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2025). *Alllastenkataster*. Abgerufen am Juni 2025 von ABUDIS 3.0:
https://abudisuig.lfu.bayern.de/cadenza/api/processingChain;jsessionid=A132DD4BA40B865D0B8C0743A7EC6C00?conditionValuesSetHash=689D9FF&selector=ROOT.ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig.sel&processings=ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig%2Fabfrageergebnis__einzelberichte.ttd&sour
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat. (2023). *Digitale Höhenlinienkarte, Schummerungsbild (Geländeerelief)*. Abgerufen am 05. Juni 2025 von BayernAtlasPlus:
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?topic=plus&plus=true&lang=de&bgLayer=atkis&E=592842.68&N=5331834.25&zoom=12&catalogNodes=11,13&layers=da4e50de-e3de-4a62-9ebc-ae7e0dab935f~3b49b438-54b9-4918-a516-21c897a504c5,8de536d8-3452-40e6-9edb-39c116a3ca1b>
- Gemeinde Baisweil. (2006). *Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan*.
- Koch, D.-I. (. (2024). *Immissionsschutzgutachten zur Beurteilung der Auswirkungen einer bestehenden Milchviehhaltung an einem geplanten Baugebiet (Ermittlung der Geruchsbelastung)*. Ingenieurbüro Koch, Fürstenfelbruck.

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. (2018). *Bodenschätzung*. Abgerufen am 02. Juni 2025 von BayernAtlasPlus:

https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=plus&bgLayer=atkis&catalogNodes=11&plus=true&layers=luftbild_dfk&E=671172.89&N=5358109.92&zoom=5

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. (Juni 2025). *Freizeit in Bayern (alle Daten)*. Abgerufen am 24. November 2023 von BayernAtlasPlus:

https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&plus=true&layers=luftbild_dfk,f12def42-7a22-4701-b13e-78ebb1c1ca5b,e0d3ec70-007a-11e0-be74-0000779eba3a,e0b8c350-007a-11e0-be74-0000779eba3a,e0281c10-007a-11e0-be74-0000779eba3a,e07c5

Regionaler Planungsverband Allgäu (Hrsg.). (2006). *Regionalplan der Region Allgäu, in Kraft getreten am 28. November 2006, Karte 2 - Siedlung und Versorgung*.

Regionaler Planungsverband Allgäu (Hrsg.). (2006). *Regionalplan der Region Allgäu, in Kraft getreten am 28. November 2006, Karte 3 - Natur und Landschaft*.

Regionaler Planungsverband Allgäu (Hrsg.). (2019). *Regionalplan der Region Allgäu, in Kraft getreten am 11. Januar 2007, Karte 1 - Raumstruktur*.

Regionaler Planungsverband Allgäu (Hrsg.). (kein Datum). *Regionalplan der Region Allgäu (16), Begründung zu den Zielen und Grundsätzen*. Kempten, Allgäu.

Regionaler Planungsverband Allgäu. (8. April 2024). Tekturkarte "Wasserwirtschaft" zu Karte 2 "Siedlung und Versorgung". *Regionalplan der Region Allgäu (16)*. Kaufbeuren.

AUSFERTIGUNG

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und Hinweisen durch Text (Seiten 1 bis __) und der Begründung (Seiten 1 bis __) in der Fassung vom __.__.20__, redaktionell ergänzt am __.__.20__, dem Beschluss des Gemeinderates zu Grunde lag und diesem entspricht.

Baisweil, den

(Siegel)

.....
Stefan Seitz, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

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

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Katharina Matysik
B. Sc. Geographie