



PROJEKTNR: 25-005

Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan

#### **4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan**

Landkreis Ostallgäu

Gemeinde Baisweil  
St. Anna-Straße 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](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

---

INHALT

### **Begründung + Umweltbericht**

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

DATUM

31.03.2026

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ZIEL, ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>LAGE DES PLANUNGSGEBIETES.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
3.1	Verfahren .....	5
3.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	5
3.3	Einordnung der Beachtung der Vorgaben durch die Landes- und Regionalplanung .....	11
3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) .....	12
3.5	Geologie, Topographie und Boden .....	12
3.6	Wasserrwirtschaft.....	12
3.7	Realnutzung.....	13
3.8	Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche).....	13
3.9	Immissionsschutz.....	13
3.10	Denkmalschutz .....	13
3.11	Altlasten / Altlastverdachtsflächen .....	14
3.12	Versorgung .....	14
<b>4</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN UND HERLEITUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>15</b>
4.1	Bedarfssituation an Gewerbeflächen und Notwendigkeit der Planung sowie Alternativenprüfung und Standortwahl .....	15
4.2	Art der Nutzung / Flächenverbrauch / Flächenaufteilung .....	19
4.3	Verkehrerschließung .....	19
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>20</b>
5.1	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und Ihrer Berücksichtigung .....	20
5.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	20
5.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	27
5.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich.....	28
5.5	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	28
5.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	29
5.7	Zusammenfassung .....	29
<b>7</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS.....</b>	<b>32</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ausschnitt topografische Karte (Änderungsbereich blau umrandet), unmaßstäblich © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025.....	4
Abb. 2	Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan – unmaßstäblich; hellblaue Strichlinie: Änderungsbereich.....	6
Abb. 3	Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan – unmaßstäblich; hellblaue Strichlinie: Änderungsbereich.....	7
Abb. 4	Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ostallgäu (Veränderung 2043 gegenüber 2023) ..	16
Abb. 5	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2018 (Baisweil).....	17
Abb. 6	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2018 (Ostallgäu).....	17
Abb. 7	3.Änd. Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbe-/Mischgebiet Baisweil SÜD“: Die blauen Flächen sind bereits für eine gewerbliche Nutzung verkauft und beplant, bei den beiden grauen Flächen handelt es sich um das etwa 2.000 m <sup>2</sup> Grundstück für welches ebenfalls bereits Interessenten vorhanden sind. Bei der nordöstlichen Fläche handelt es sich um eine Mischbaufläche. ....	18
Abb. 8	Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Lauchdorf Oberfeld“ .....	18

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Baisweil von 2014 bis 2024 .....	15
Tabelle 2	Gegenüberstellung der aktuellen und zukünftigen Flächenaufteilung im Änderungsbereich I.....	19
Tabelle 3	Gegenüberstellung der aktuellen und zukünftigen Flächenaufteilung im Änderungsbereich II.....	19
Tabelle 4	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen .....	29

## 1 ZIEL, ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 4.1 „Bedarfssituation an Gewerbeflächen und Notwendigkeit der Planung sowie Alternativenprüfung und Standortwahl“). 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 einen 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. Zur Entwurfsfassung wurde, als Änderungsbereich II, auch noch die nicht angeschlossene Gewerbeflächenausweisung nördlich von Lauchdorf in die rezente Bauleitplanung aufgenommen. Die Gewerbefläche wird in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewidmet, entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung.

## 2 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Der betreffende räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst zwei Änderungsbereiche und betrifft den Ortsteil Lauchdorf der politischen Gemeinde Baisweil :

Änderungsbereich I : **Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft in Fläche für Gewerbe**; die Anpassung umfasst die Fl.-Nrn. 142 und 176 (TF) der Gmkg. Lauchdorf

Änderungsbereich II : **Umwandlung einer Fläche für Gewerbe in eine Fläche für die Landwirtschaft**; die Anpassung umfasst die Fl.-Nr. 100, 101, 101/2 und 101/3 – jeweils Teilflächen (TF)



Abb. 1 Ausschnitt topografische Karte (Änderungsbereich blau umrandet), unmaßstäblich © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

#### 3.1 Verfahren

##### 3.1.1 Beschluss-Situation

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

##### 3.1.2 Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der Frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

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

- [Änderungsbereich I: anpassen Begründung und Planzeichnung](#)
- [Änderungsbereich II: gesamten Änderungsbereich \(nicht angeschlossene Gewerbefläche nördlich von Lauchdorf\) in Begründung und Planzeichnung \(Plan 2\) ergänzt](#)
- [Allgemeine Anpassungen](#)

##### 3.1.3 Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der Öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

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

-

#### 3.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

##### [Änderungsbereich I:](#)

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 aktuellem 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 ebenfalls nicht mehr.

Der Bebauungsplan „Wohnbebauung - Baisweil West“ wird im Parallelverfahren mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

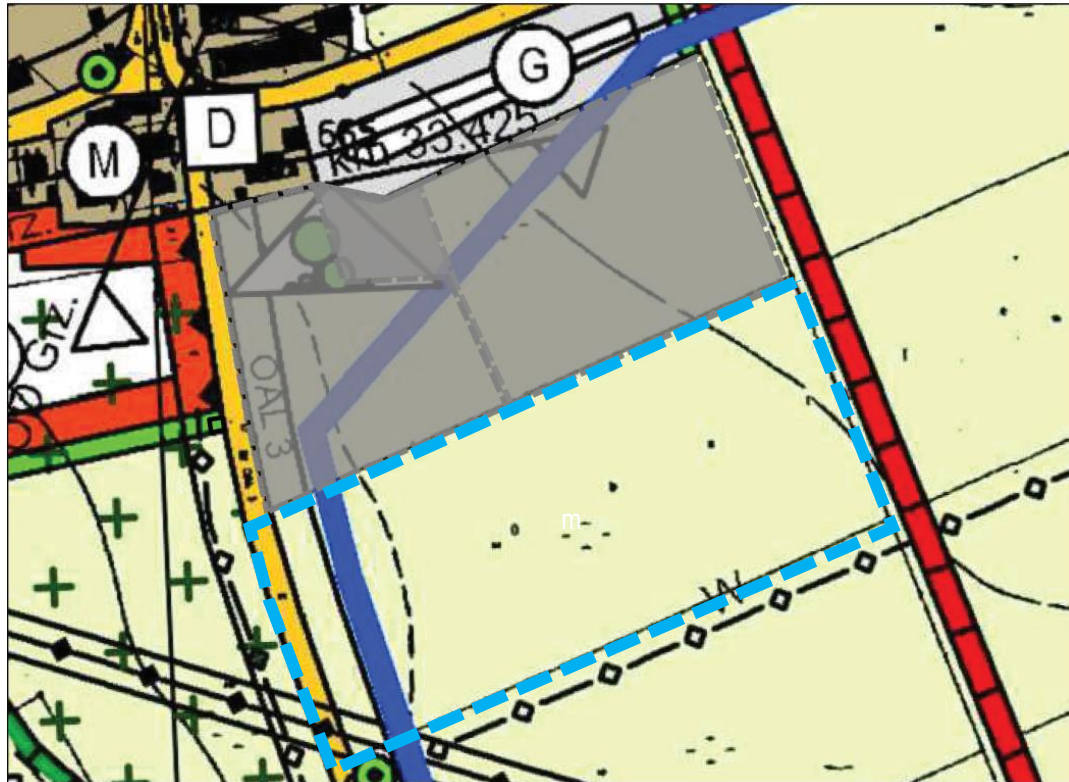


Abb. 2 Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan – unmaßstäblich; hellblaue Strichlinie: Änderungsbereich

## 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 WIll)
		Fläche für die Landwirtschaft
		Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

### Änderungsbereich II :

Auf Anregung der Regierung von Schwaben wurde in der Entwurfsfassung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans ein zweiter Änderungsbereich in die Bauleitplanung aufgenommen. Es handelt sich hierbei um die nördlich von Lauchdorf gelegen, nicht angebundene, Gewerbefläche. Durch das Landesentwicklungsprogramme (LEP) in Bayern ist ein Anbindegebot an bestehende Siedlungsflächen vorgegeben. Die Fläche stellt also eine Bevorratung dar, welche nach derzeitigen Vorgaben nicht eingelöst werden kann. Diese, aufgrund ihrer Lage, nie realisierte Gewerbeflächenausweisung wird nun, im Rahmen der 4. Änderung des FNP in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewidmet, was auch der tatsächlichen Nutzung entspricht.

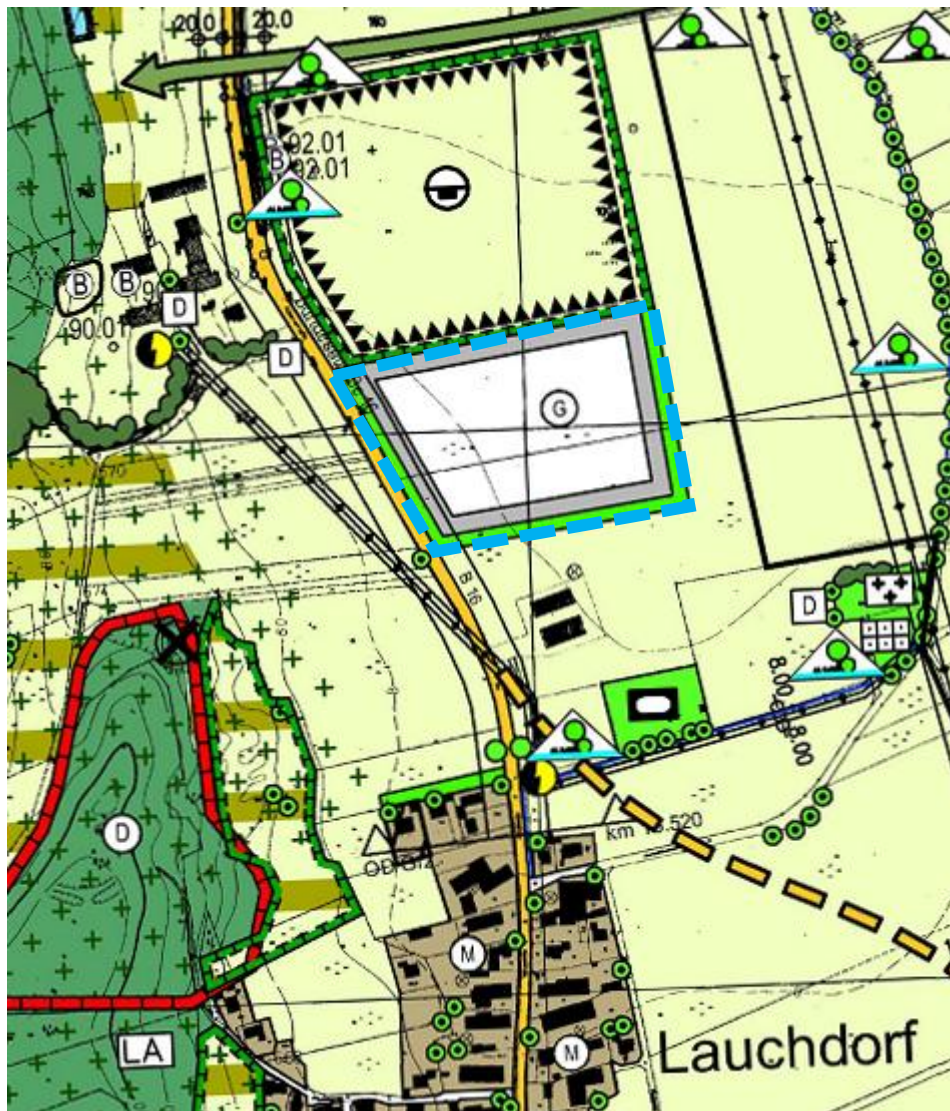


Abb. 3 *Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan – unmaßstäblich; hellblaue Strichlinie: Änderungsbereich*

### 3.2.1 Landes- und Regionalplanung

### 3.2.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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

#### 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.

1.2.2 (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.

## 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.

## 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.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtung soll abgestimmt erfolgen. [...]

- 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, ...

## Wirtschaft - Land- und Forstwirtschaft

### 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.

### 3.2.3 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 WVR 42 von Norden und Süden durch das Gemeindegebiet von Baisweil und 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.

## 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. Neubaufächen 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.

### 3.3 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 durch **Änderungsbereich I** 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. Somit entspricht der **Änderungsbereich I** im Flächennutzungsplan weitestgehend den Vorgaben durch die Landes- und Regionalplanung. **Die Umwidmung einer nicht an den Siedlungsbereich angeschlossen Ausweisung von Gewerbeflächen durch Änderungsbereich II entspricht den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.**

### 3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

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

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

**Durch Änderungsbereich II entsteht grundsätzlich keine Betroffenheit, da es durch die Umwidmung nicht zu einer Nutzungsänderung kommt.**

### 3.5 Geologie, Topographie und Boden

Naturraum:	Naturräumliche Untereinheit 46-A Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten
Geologie:	Überwiegend Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse 1); Restbereich nordwestlich: Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän, Schmelzwasserotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse 1)
Gesteinsbeschreibung:	Überwiegend Kies, wechselnd steinig, sandig bis schluffig (von Äußerer Jugendmoräne); Restbereich nordwestlich: Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet
Topografie:	Änderungsbereich wirkt sehr eben, steigt jedoch von Osten nach Westen um knapp 3 Höhenmeter von 663,7 m üNN auf 666,9 m üNN ab;
Böden:	22a: Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)
Ertragsfähigkeit:	LIIb2 58/57 = Grünland-Acker (GrA), Lehmboden (L) der Zustandsstufe II einer mittleren bis geringen Ertragsfähigkeit und Wasserstufe 2 mit guten Wasserverhältnissen.

**Da durch Änderungsbereich II kein Nutzungswechsel der betroffenen Fläche gegeben bzw. möglich ist, wurde dieser nicht genauer betrachtet.**

### 3.6 Wasserwirtschaft

Oberflächengewässer:	keine im räumlich-funktionalen Bereich
Hochwassergefahrenflächen:	keine im räumlich-funktionalen Bereich
Überschwemmungsgebiete:	keine im räumlich-funktionalen Bereich
Wassersensibler Bereich:	westlich des Änderungsbereichs

Wasserschutzgebiete: östlich von Lauchdorf geplantes Trinkwasserschutzgebiet  
Schichtenwasser: Auftreten möglich, jedoch unwahrscheinlich  
Wildabfließendes Hangwasser: Auftreten möglich, jedoch vsl. gering und unwahrscheinlich

Da durch Änderungsbereich II kein Nutzungswechsel der betroffenen Fläche gegeben bzw. möglich ist, wurde dieser nicht genauer betrachtet.

### 3.7 Realnutzung

#### Änderungsbereich I:

Intensivgrünland, Kreisstraße, 2 Grenzbäume

Bezüglich einer weiteren detaillierten Beschreibung der Bestandssituation der Schutzgüter wird auf den nachfolgenden Umweltbericht verwiesen.

#### Änderungsbereich II:

Landwirtschaftliche Nutzung als Acker- und Grünland.

### 3.8 Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche)

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine

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

vorhanden.

### 3.9 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Ortsrandbereich von Lauchdorf, im Norden direkt an ein bestehendes Gewerbegebiet anschließend. Direkt südlich an den Änderungsbereich angrenzend befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Rinderhaltung. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südseitige Erweiterung Gewerbegebiet Am Oberfeld auf Fl.-Nr. 142 der Gemarkung Lauchdorf“ wurde ein Geruchsgutachten durch das Ingenieurbüro Koch aus Fürstenfeldbruck erstellt, was eine Anpassung der Ausnutzung und Nutzungsarten der südöstlichen geplanten Gewerbefläche des Bebauungsplanes zur Folge hatte. Das Gutachten ist der Begründung mit Umweltbericht des Bebauungsplan als Anlage 3 beigelegt.

Weitere Emissionsquellen sind durch die westlich angrenzende B16 und das nördlich angrenzende Gewerbegebiet, sowie der gewerblichen Nutzung westlich an die B16 anschließend, gegeben. Der Änderungsbereich liegt in einem ländlich geprägt Gebereich, somit bestehen ebenfalls geringe Vorbelastungen durch die Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen. Dementsprechend können von Seiten der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Anlagen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgehen. Diese sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung als ortsüblich und unvermeidlich zu bewerten und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die Immissionen aus der Landwirtschaft können auch zu unüblichen Zeiten, wie sonn- und feiertags, früh morgens oder spätabends auftreten.

Da durch Änderungsbereich II kein Nutzungswechsel der betroffenen Fläche gegeben bzw. möglich ist, wurde dieser nicht genauer betrachtet.

### 3.10 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler. Es befindet sich jedoch östlich des Änderungsbereichs in einer Entfernung von etwa 90 m ein Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung (Bodendenkmal - Aktennummer: D-7-8029-0134) und an der Kreuzung zwischen B16 und Alpenstraße ein Fragment eines spätmittelalterlichen Steinkreuzes (Baudenkmal – Aktennummer: D-7-77-114-17)

Da durch Änderungsbereich II kein Nutzungswechsel der betroffenen Fläche gegeben bzw. möglich ist, wurde dieser nicht genauer betrachtet.

### **3.11 Altlasten / Altlastverdachtsflächen**

Keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen innerhalb der Änderungsbereiche bekannt

### **3.12 Versorgung**

Keine unter- und oberirdischen Leitungen innerhalb der Änderungsbereiche ohne bestehende Gebäude oder Versorgungseinrichtungen.

## 4 ERLÄUTERUNGEN UND HERLEITUNG DER PLANUNG

### 4.1 Bedarfssituation an Gewerbeflächen und Notwendigkeit der Planung sowie Alternativenprüfung und Standortwahl

Entsprechend der Auslegungshilfe „Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ – Stand: 05.Dezember 2023, sind die Vorgaben des Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, sowie die Ziele der Raumordnung zu beachten. Diese werden ausführlich in Kap.3.2 abgehandelt. Des Weiteren indikative Strukturdaten der Gemeinde um zu beurteilen ob der zusätzliche Bedarf an Siedlungsfläche den landesplanerischen Zielsetzungen entspricht, wie:

- Einwohnerzahl der Gemeinde,
- Einwohnerentwicklung der Gemeinde der letzten zehn Jahre,
- Einwohnerzahl gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat und falls vorhanden der kommunalen Statistik-Stelle für das Zieljahr der Planung,
- Bevölkerungsprognose des Landkreises,
- Durchschnittliche Haushaltsgröße,
- Einstufung im Zentrale Orte-System,
- Gebietskategorie gem. LEP,
- Verkehrsanbindung,
- Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik der Gemeinde, des Landkreises und der Region,
- Sowie weitere mögliche Indikatoren.

Ebenso wie die Erfassung und Verfügbarkeit bereits bestehender Flächenpotenziale im Gemeindegebiet, wie

- im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen,
- unbebaute Flächen im unbeplanten Innenbereich, wie etwa Baulücken, Brachen und Konversionsflächen,
- im Bebauungsplan oder im Bereich städtebaulicher Satzungen dargestellte, noch nicht genutzte Flächen,
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude,
- Sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Für die Neuausweisung von Gewerbeflächen sind die Bedarfe hinsichtlich Neuansiedelungen und vor dem Hintergrund flächensparender Erschließungs- und Bauformen, u. a. Mehrfachnutzungen, zu prüfen. Es sind mögliche Potenzialflächen einem ermittelten Bedarf gegenüber zu stellen. Sollten die ermittelten Potenzialflächen nicht nutzbar sein, so muss die Gemeinde eine Mobilisierungsstrategie für die betroffenen Flächen darlegen.

Tabelle 1 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Baisweil von 2014 bis 2024

Jahr	Bevölkerungszahl (Baisweil)
2014	1.292
2015	1.289
2016	1.296
2017	1.293
2018	1.313
2019	1.300
2020	1.303
2021	1.295
2022	1.298
2023	1.335
2024	1.367

Die Einwohnerzahl der Gemeinde blieb von 2014 bis etwa 2022 auf einem sehr leicht steigenden, jedoch grundsätzlich eher gleichem Niveau. Von 2022 bis 2024 stieg die Einwohnerzahl dann vergleichsweise stark an. Begründen lässt sich dies unter anderem durch das rechtskräftigwerden des Bebauungsplanes „Wohn- /Mischgebiet Keltenweg“, durch welches bis heute (Mitte Juli 2025) mit etwa 13 Wohnhäusern bebaut ist. Im Jahr 2024 wurde ebenfalls ein 16-Parteien Mehrfamilienhause am Keltenweg in Baisweil fertiggestellt und bezogen. Ein weiterer Grund dürfte jedoch auch der Einwohnerzuwachs im gesamten Landkreis sein.

Die Gemeindefläche liegt an der Grenze zwischen den beiden Landkreisen Ostallgäu und Unterallgäu. Beide Landkreise weisen einen hohen prognostizierten Bevölkerungszuwachs auf und sind auch in den vergangenen Jahren stark angewachsen. Dies gilt ebenfalls für den übergeordneten Regierungsbezirk Schwaben, welcher das höchste prognostizierte Bevölkerungswachstum der bayerischen Regierungsbezirke

aufweist. Der Landkreis Unterallgäu soll bis zum Jahr 2043 um 13,6 % und der Landkreis Ostallgäu um 9,4 % im

Vergleich zum Jahr 2023 anwachsen. Entsprechend der Zensus-Datenbank des Statistischen Bundesamtes wies die Gemeinde Baisweil am 15.05.2022 eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,4 Personen im Vergleich zum Landkreis Ostallgäu mit 2,2 Personen je Haushalt auf (Statistisches Bundesamt, 2022).

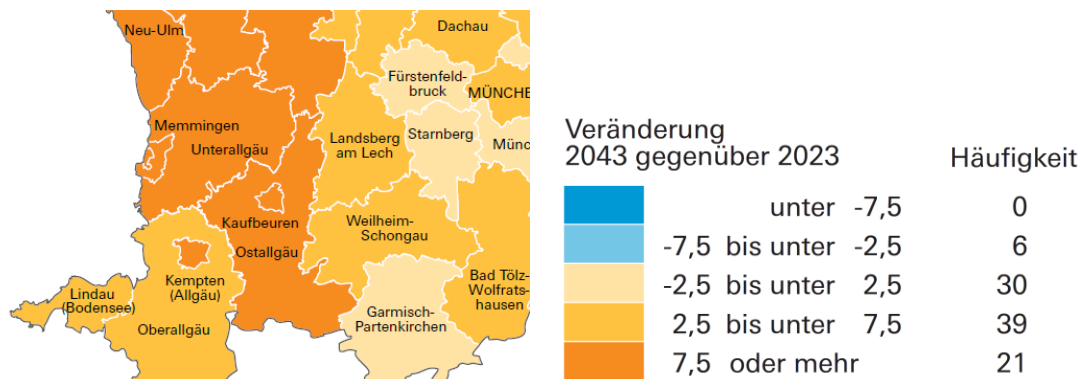


Abb. 4 Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Ostallgäu (Veränderung 2043 gegenüber 2023)

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lauchdorf, welcher direkt an der B 16 liegt. Auch die bereits bestehenden und bebauten Gewerbeflächen sind direkt an die B 16 angeschlossen und dadurch sowohl an die A 96 im Norden als auch die A 7 im Süden. Gleichzeitig ist dadurch eine gute verkehrliche Anbindung an die Städte Mindelheim, Kaufbeuren und Buchloe gegeben. Hinsichtlich der verkehrlichen Direktanbindung stellen die Flächen in dieser Lage die günstigsten Flächen für Gewerbeausweisungen in der Gemeinde Baisweil dar.

Die Gemeinde Baisweil ist, wie alle ländlichen Gemeinden in Deutschland, vom Strukturwandel in der Landwirtschaft sowie vom demographischen Wandel betroffen. Gemeinden müssen, um diesen Entwicklungen langfristig entgegen zu wirken und ihre wirtschaftlichen Stabilität zu erhalten eine breitere Wirtschaftsstruktur aufstellen und ermöglichen. Durch das grundsätzlich noch gute und resiliente Wirtschaftsklima im Landkreis Ostallgäu, wenn auch durch die aktuelle Weltpolitik beeinflusst, sind die regionalen Voraussetzungen gegeben. Der Landkreis Ostallgäu hatte eine geringe Arbeitslosenquote von 2,6 %. Dies gilt ebenso für die Region Schwaben, welche im Juni 2025 eine Arbeitslosenquote von 3,5 %, die niedrigste Arbeitslosenquote der Regierungsbezirke Bayerns, aufwies (Bayerisches Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales, 2025).

Auch lokale Rahmenbedingungen wie eine örtliche Kinderbetreuung, eine steigende Bevölkerungsentwicklung, eine gute Verkehrsanbindung und die nötige Flächen sind in Baisweil vorhanden. Ebenso bestehen in Gemeinde bereits Anfragen bzgl. gewerblich nutzbarer Flächen, u. a. für einen kleinen bis mittelgroßen Schlachthof mit Metzgerei. Derzeit weist die Gemeinde ein deutlich negatives Pendlersaldo auf, jedoch ist der Anteil der Arbeitnehmer am Beschäftigungsort von 2018 bis 2023 volatil um 29 Personen gestiegen. Leider lassen die erfassten statistischen Daten keinen ganz eindeutigen Schluss über die Aufteilung der Wirtschaftszweige zu, da wohl nicht alle Kategorien immer vollständig erfasst wurden (siehe der plötzliche Anstieg im Bereich der öffentlichen und privaten Dienstleister). Grundsätzlich lässt sich jedoch sagen, dass das produzierende Gewerbe in Baisweil dominiert (u.a. Holzbau, Biogas etc.). Jedoch stehen aktuell keine ausreichend dimensionierte und erschlossene Gewerbeflächen zu Verfügung und verhindern somit die Weiterentwicklung bestehender Betriebe und potentielle maßvolle Neuansiedelungen.

### Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2018 in der Gemeinde Baisweil

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup>					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Beschäftigte am Arbeitsort	115	134	134	146	155	144
davon männlich	77	95	91	101	102	89
weiblich	38	39	43	45	53	55
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	12	14	11	12	13	15
Produzierendes Gewerbe	69	81	82	89	91	72
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	.	.	.	.	.	.
Unternehmensdienstleister	3	.	.	.	.	.
Öffentliche und private Dienstleister	.	.	.	32	41	46
Beschäftigte am Wohnort	510	524	520	530	533	565

<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

<sup>2)</sup> Die Werte der partiellen Revision der Bundesagentur für Arbeit sind in dieser Tabelle noch nicht enthalten; 2022 - 2023 vorläufige Ergebnisse.

Abb. 5 Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2018 (Baisweil)

Tab.1 Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte: Ein- und Auspendler über Gemeindegrenze (Baisweil)

Jahr	Einpendler über Gemeindegrenze	Auspendler über Gemeindegrenze	Pendlersaldo
2009	29	404	-375
2014	48	433	-385
2019	72	463	-391
2024	85	508	-423

### Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2018 im Landkreis Ostallgäu

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup>					
	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Beschäftigte am Arbeitsort	47 828	49 247	50 131	50 823	52 188	53 509
davon männlich	27 866	28 803	29 169	29 521	30 334	31 195
weiblich	19 962	20 444	20 962	21 302	21 854	22 314
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	422	458	472	502	508	601
Produzierendes Gewerbe	23 537	24 279	24 589	24 774	25 142	25 703
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	10 813	11 071	11 122	11 355	11 747	11 693
Unternehmensdienstleister	3 424	3 511	3 652	3 715	3 803	4 156
Öffentliche und private Dienstleister	9 631	9 927	10 295	10 477	10 988	11 355
Beschäftigte am Wohnort	56 978	58 258	58 476	59 511	60 646	61 595

<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

<sup>2)</sup> Die Werte der partiellen Revision der Bundesagentur für Arbeit sind in dieser Tabelle noch nicht enthalten; 2022 - 2023 vorläufige Ergebnisse.

Abb. 6 Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2018 (Ostallgäu)

Im Gemeindegebiet selbst sind realistisch keine ausgewiesenen Gewerbefläche mehr verfügbar. Zwar ist ein rund 2.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück im relativen neuen Gewerbegebiet „Am Keltenweg“ aktuell noch nicht verkauft, doch es gibt bereits Interessenten für das Grundstück. Auch im nördlich an das Plangebiet anliegende Gewerbegebiet „Am Oberfeld“ sind keine Flächen mehr verfügbar und es ist inzwischen fast vollständig bebaut. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung – Baisweil West“ und der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden in den vergangenen zwei Jahren auch die Flächenpotentiale für den Hauptort Baisweil und der Ortsteil Lauchdorf erfasst. Dies geschah vorrangig um das Innenentwicklungspotential für Wohnbauflächen zu erfassen, jedoch wurden in diesem Zusammenhang natürlich auch Mischbauflächen erfasst. Es handelt sich dabei durchgehend um leerstehende oder untergenutzte Hofstellen. Letztere werden im Hauptort Baisweil oftmals bereits für gewerbliche oder noch landwirtschaftliche Zwecke genutzt und es stehen nur das Wohngebäude oder das Altenhaus leer. Leerstehende Hofstellen wurden im Hauptort 6 und in Lauchdorf 2 erfasst. Diese Grundstücke befinden sich alle in Privatbesitz und sind auch nicht auf dem Markt verfügbar. 2 der Leerstände in Baisweil (Fl.-Nrn. 43 und 61) und eines (Fl.-Nr. 56) in Lauchdorf, liegen direkt neben einer aktiven Landwirtschaft, jeweils mit Viehhaltung. Hier ist durch die bestehenden Geruchs- und Geräuschmissionen also auch eine Gewerbeentwicklung erschwert bzw. teilweise nicht möglich. Zusätzlich kommt hierbei aus Sicht eines gewerblichen Interessenten natürlich noch die finanzielle Herausforderung eine bestehende Hofstelle abzureißen oder sie an die Normen und Erfordernisse eines Gewerbebetriebes anzupassen. Dies stellt natürlich für alle leerstehende Hofstellen eine enorme Hürde da, wenn sie einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Das Grundstück der zweiten leerstehenden Hofstelle in Lauchdorf (Fl.-Nr. 28) befindet sich überwiegend im Außenbereich und hier in einem



Abb. 7 3.Änd. Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbe-/Mischgebiet Baisweil SÜD“: Die blauen Flächen sind bereits für eine gewerbliche Nutzung verkauft und beplant, bei den beiden grauen Flächen handelt es sich um das etwa 2.000 m<sup>2</sup> Grundstück für welches ebenfalls bereits Interessenten vorhanden sind. Bei der nordwestlichen Fläche handelt es sich um eine Mischbaufläche.



Abb. 8 Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Lauchdorf Oberfeld“

landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde sind hier sowohl „Flächen mit besonderer ökologischer Bedeutung und Bedeutung für das Landschaftsbild. Freihaltung und Aufforstung wünschenswert bzw. Aufforstung nur besonderen ökologischen Anforderungen (Landschaftsprägende Talräume und Höhenrücken)“ (landschaftliches Vorbehaltsgebiet des Regionalplanes) eingetragen, als auch eine Ausgleichs- oder Biotopfläche („Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“), welche jedoch in den Ökokontoflächen und Biotopflächen des BayernAtlas nicht erfasst ist. Brachen und Konversionsflächen, welche sich für eine gewerbliche Nutzung eignen würden sind im Gemeindegebiet Baisweil nicht vorhanden. Eine Nachverdichtung auf den vorhandenen gewerblichen Flächen ist teilweise sicher möglich, da es jedoch grundsätzlich im wirtschaftlichen Interesse der jeweiligen Betriebe liegen sollte zunächst auf ihren bestehenden Flächen nachzuverdichten, geht die Gemeinde Baisweil davon aus, dass bei Anfragen nach Grundstücken, diese Option bereits abgeklärt und verworfen wurde oder bereits erfolgt ist. Flächen welche eine unproblematische Nachverdichtung hinsichtlich gewerblicher Betriebe ermöglichen gibt es im Gemeindegebiet Baisweil nicht.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2006 nördlich von Lauchdorf, direkt an der B16, eine Gewerbefläche ausgewiesen. Diese ist jedoch nicht an die bestehenden Siedlungsbereiche

des Ortsteiles Lauchdorf angebunden und widerspricht somit dem Anbindegebot des Landesentwicklungsprogrammes Bayern. Die Fläche kann also nicht entwickelt werden und wird weiterhin als landwirtschaftlich genutzte Fläche verbleiben. [Zur Entwurfsfassung wurde, als Änderungsbereich II, auch noch die nicht angeschlossene Gewerbeflächenausweisung nördlich von Lauchdorf in die rezente Bauleitplanung aufgenommen. Die Gewerbefläche wird in eine Fläche für die Landwirtschaft umgewidmet, entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung.](#)

Folglich kann die Gemeinde aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit derzeit keine anderen als die gegenständliche Fläche für Gewerbeentwicklung zur Verfügung stellen.

#### 4.2 Art der Nutzung / Flächenverbrauch / Flächenaufteilung

##### Änderungsbereich I :

Das Planungsgebiet (PG) ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Baisweil aus dem Jahr 2006 noch nicht als Gewerbegebiet dargestellt, sondern als „Flächen für die Landwirtschaft“.

Innerhalb des Änderungsbereiches wird der größte Teil neu als gewerbliche Baufläche mit entsprechender Eingrünung dargestellt. Die Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich erfolgt direkt im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet.

Tabelle 2      Gegenüberstellung der aktuellen und zukünftigen Flächenaufteilung im [Änderungsbereich I](#)

Nutzung	Bisherige Darstellung		Geänderte Darstellung	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
Gewerbefläche	0 m <sup>2</sup>	0 %	16.048 m <sup>2</sup>	72,9 %
Fläche für die Landwirtschaft	21.037 m <sup>2</sup>	95,5 %	0 m <sup>2</sup>	0 %
Straßenverkehrsfläche (FNP-Darstellung)	979 m <sup>2</sup>	4,5 %	2.754 m <sup>2</sup>	12,5 %
Grünfläche	0 m <sup>2</sup>	0 %	3.214 m <sup>2</sup>	14,6 %
<b>Summe (Änderungsbereich I)</b>	<b>22.016 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>22.016 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

##### Änderungsbereich II :

Tabelle 3      Gegenüberstellung der aktuellen und zukünftigen Flächenaufteilung im [Änderungsbereich II](#)

Nutzung	Bisherige Darstellung		Geänderte Darstellung	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
Gewerbefläche	34.240 m <sup>2</sup>	84 %	0 m <sup>2</sup>	0 %
Fläche für die Landwirtschaft	0 m <sup>2</sup>	0 %	40.790 m <sup>2</sup>	100 %
Grünfläche	6.550 m <sup>2</sup>	16 %	0 m <sup>2</sup>	0 %
<b>Summe (Änderungsbereich I)</b>	<b>40.790 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>40.790 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

#### 4.3 Verkehrserschließung

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 westliche Plangebiet erschließen zu können.

## 5 UMWELTBERICHT

Die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt kann auf Ebene des Flächennutzungsplanes nur pauschal erfolgen. Auf eine Differenzierung bau-, anlage- oder betriebsbedingter Umweltauswirkungen wird verzichtet. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der planzeichnerisch dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.

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

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

Bezüglich der Beschreibung der Ziele der übergeordneten Planungen und sonstiger Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung durch die gegenständliche Bauleitplanung wird auf Kap. 3.3 „Landes- und Regionalplanung“ und Kap. 3.4 „Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) dieser Begründung verwiesen.

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

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

<b>Schutzgebiete und Schutzflächen / Fachgesetze</b>	
Europäische Schutzgebiete Natura 2000	keine Betroffenheit
Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG	keine Betroffenheit
Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG	keine Betroffenheit
Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß Art. 16 BayNatSchG	keine Betroffenheit
Bayerisches Waldgesetz BayWaldG)	Keine Waldflächen betroffen
Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)	Keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Keine Schutzgebiete / Hochwassergefahrenflächen betroffen
<b>Fachpläne und Kartierungen</b>	
Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ostallgäu	keine Betroffenheit
Biotopkartierung Bayern Flachland	In den Änderungsbereichen nicht vorhanden;
Artenschutzkartierung (ASK)	Kein Vorkommen zu berücksichtigender Fundpunkte/-flächen innerhalb des Änderungsbereiches und dessen räumlich-funktionalen Umgriff

Die nachfolgenden Ausführungen beinhalten jeweils die Schutzgüter mit Bestandsaufnahme sowie die Darstellung und Bewertung der Auswirkungen durch die gegenständliche Änderung.

Die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden die zu erwartenden Erheblichkeiten für die einzelnen Schutzgüter entsprechend einer vierteiligen Skalierung (ohne, geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit) eingestuft.

Weiterhin werden die schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen aufgeführt, sofern sie in die Bewertung der Auswirkungen eingeflossen und auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung relevant sind. Im Folgenden werden die zu erwartenden voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben.

**Änderungsbereich II** stellt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, welche durch eine Gewerbefläche überplant ist, die zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes wohl durchaus ein realistisches Gebiet für die gewerbliche Nutzung dargestellt hat, jedoch, allein durch die heutigen Vorgaben des LEP (u. a. Stichwort: Anbindung) nicht mehr realisierbar ist und nicht unnötig bevorratet werden sollte. Da sich die tatsächliche Nutzung des Änderungsbereiches jedoch nicht ändert, erscheint eine Betrachtung aller umweltrelevanten Aspekte unnötig. In der folgenden Betrachtung der betroffenen Schutzgüter wird deshalb nur auf **Änderungsbereich I** eingegangen.

## 5.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

### Bestand und Bewertung

Naturraum	Riedellandschaft Iller-Lech-Schotterplatte
Geologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- überwiegend hochwürmzeitliche Schmelzwasserschotter (Niederterrasse 1)</li> <li>- 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</li> </ul>
Bodenbeschreibung gemäß Übersichtsbodenkarte, 1 : 25.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Legendeneinheit 22a; fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)</li> <li>- Weit verbreiteter Bodentyp</li> </ul>
Bodenschätzung	- LIIb2 58/57 = Grünland-Acker (GrA), Lehm Boden (L) der Zustandsstufe II einer mittleren bis geringen Ertragsfähigkeit und Wasserstufe 2 mit guten Wasserverhältnissen.
Relief	Planungsgebiet wirkt sehr eben, steigt jedoch von Osten nach Westen um knapp 3 Höhenmeter von 663,7 m üNN auf 666,9 m üNN ab
Nutzung	Intensivgrünland
Vorbelastung	Verdichtung, Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln
Altlasten	Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden
Kulturhistorische Bedeutung	Keine Bereiche seltener oder kulturhistorischer Böden vorhanden; Bodendenkmal östlich (Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung; D-7-8029-0134).
Baugrunduntersuchung	Liegt derzeit nicht vor

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob eventuell künstliche Auffüllungen, Ablagerungen oder Hinweise auf Bodendenkmäler angetroffen werden. Sofern dies der Fall ist, ist umgehend das Landratsamt Ostallgäu zu informieren. Dieses leitet alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege.

### Auswirkungen und Ergebnis

Umweltauswirkungen	Überformung und Veränderung lokal weit verbreiteter Böden Dauerhafte (Teil-)Versiegelung durch Gewerbeflächen; dadurch mittlere Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) Potenzielles Risiko eines Eintrages von Schadstoffen in den Untergrund beim Umgang mit Schadstoffen; Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass ein ordnungsgemäßer Umgang mit Schadstoffen stattfindet (u.a. Einhaltung Vorgaben Wasserhaushaltgesetz)
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung	-
<b>Ergebnis</b>	<b>mittel</b>

### 5.2.2 Schutzgut Wasser

#### Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer	Nicht im Planungsgebiet vorhanden
Grundwasser	Detaillierte Daten zur Grundwassersituation im PG liegen nicht vor; nicht im Bereich einer Fläche mit hohen Grundwasserständen; Das Vorkommen von Schichtenwasser ist nicht grundsätzlich auszuschließen Vorbelastungen durch intensive Landwirtschaft mit Pflanzenschutz- und Düngemittleintrag;
Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzungen	Mittel bis gering aufgrund der hohen bis mittleren Grundwasserstände und der Untergrundverhältnisse (mittel- bis tiefgründige Lehmböden) → hohe Grundwasserstände, jedoch hohes Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe durch Lehmböden
Wasserschutzgebiet	500 m östlich befindet sich Trinkwasserschutzgebiet Mindelheim / Bad Wörishofen;

### Auswirkungen und Ergebnis

Umweltauswirkungen	(Teil-)Versiegelung der Fläche mit einem zu erwartendem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad Gefahr der Beschleunigung und Verstärkung des Oberflächen - Abflusses; Gefahr der Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate;
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung	Festsetzung von Grünflächen (Eingrünung)
<b>Ergebnis</b>	<b>mittel</b>

### 5.2.3 Schutzgut Klima / Lufthygiene

#### Bestand und Bewertung

Klimabezirk	Alpenvorland
Klimadaten	mittlere Jahresniederschläge ca. zwischen 950 und 1100 mm (Mindelheim 989 mm / Kaufbeuren 1096 mm);  Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 7°C und 8°C  Winde aus südwestlicher Richtung machen mit zwei Dritteln den größten Anteil in der Jahresbilanz aus (Deutscher Wetterdienst, 2023)
Kaltluft	Kaltluft-Entstehungsgebiet am Ortsrand;  Keine besondere kleinklimatisch-lufthygienische Bedeutung für den Siedlungsbestand
Windexposition	Windexposition, aus Süden und Westen, aufgrund fehlender Strukturen
Vorbelastungen	Emissionen i.V.m. der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des vorhandenen Siedlungs- und Straßenbestandes  Emissionen i.V.m. der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung

#### Auswirkungen und Ergebnis

Umweltauswirkungen	Temporäre und zeitlich versetzte Emissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.)  Geringfügige Erhöhung der Umgebungstemperatur durch Wärmespeicherung der Baukörper und Erschließungsflächen;  Erhöhung des CO <sub>2</sub> -Ausstoßes durch Gebäudeheizung und evtl. durch Produktionsprozesse;
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	Eingrünung → Staubfilterung und Frischluft - Produktion
<b>Ergebnis</b>	<b>gering bis mittel</b>

#### 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 Starkregeneignissen 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.

### 5.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

#### Bestand und Bewertung

Amtlich kartierte Biotope	Innerhalb und im Nahbereich der Änderungsbereiche nicht vorhanden
---------------------------	---

Fundstellen bzw. -flächen gemäß der Artenschutzkartierung (ASK)	Innerhalb und im Nahbereich der Änderungsbereiche nicht vorhanden
Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG	Innerhalb und im Nahbereich der Änderungsbereiche nicht vorhanden
Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 16 und 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG	Innerhalb und im Nahbereich der Änderungsbereiche nicht vorhanden bzw. betroffen
Nutzung und Lebensraumstrukturen	Intensive Grünlandnutzung mit zwei Grenzbäumen direkt an der OAL3 (Laubbaum, Ahorn) mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung insbesondere für seltene, gefährdete Tierarten; daher Untergeordnete Bedeutung als (Teil-) Nahrungs- und Ruhehabitat für Offenlandarten der Vögel; Brutvogelvorkommen (Bodenbrüter) sehr unwahrscheinlich aufgrund der umgebenden Nutzungen (Norden: Gewerbegebiet, Süden: landwirtschaftlichen Hofstelle; Westen: gewerblicher Betrieb und Kreisstraße)
Angrenzende Nutzungen	Im Norden durch die Fl.-Nrn. 141/12 (TF) und 141/13 (TF) (Grünlandstreifen), 141/5 (TF) (Grünland und Erschließungsstraße); daran schließen die Gewerbeflächen der Fl.-Nrn. 141 und 141/4 an Im Osten durch die Fl.-Nr. 148 (TF) (Asphaltierte Zuwegung einer Hofstelle, welche danach zum Wiesenweg wird) Im Süden durch die Fl.-Nr. 143 (Grünland und Hofstelle) Im Westen durch die Fl.-Nr. 176 (OAL 3) Im Westen durch die Fl.-Nr. 202 (landwirtschaftliche Fläche und gewerbliche Bebauung)
Vorbelastungen	intensive landwirtschaftliche Nutzung

#### Auswirkungen und Ergebnis

Umweltauswirkungen	Verlust von (Teil-)Nahrungshabitaten für Vogelarten des Offenlandes (z. B. Greifvögel); Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nachhaltige Beeinträchtigung gegenüber seltenen und/oder gefährdeten Arten bzw. keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie keine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems zu erwarten.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung	Eingrünung
<b>Ergebnis</b>	<b>gering</b>

### 5.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

#### Bestand und Bewertung

Direkte Erholungsnutzung	Im Hinblick auf die Allgemeinheit keine Bedeutung für die direkte Erholungsnutzung aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung;
Indirekte Erholungsnutzung	Lediglich untergeordnete Bedeutung für die indirekte Erholungsnutzung (Landschaftsgenuss / ungehinderter Blick in die Landschaft);
Direkte Erholungsnutzung	Im Hinblick auf die Allgemeinheit keine Bedeutung für die direkte Erholungsnutzung aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der gewerblichen Flächen der Umgebung
Indirekte Erholungsnutzung	Freifläche / Grünfläche für den umgebenden Siedlungsbestand (Landschaftsgenuss / ungehinderter Blick in die Landschaft) Lediglich untergeordnete Bedeutung für die indirekte Erholungsnutzung (Landschaftsgenuss / ungehinderter Blick in die Landschaft);

#### Auswirkungen und Ergebnis

Umweltauswirkungen	Weitere technische und bauliche Überprägung der (Erholung-) Landschaft;
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung	Eingrünung
<b>Ergebnis</b>	<b>gering</b>

### 5.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen und Immissionsschutz)

#### Bestand und Bewertung

Vorbelastungen	Emissionen im Rahmen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Gebäude (Geruchs- und Lärmemissionen); diese sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Emissionen im Rahmen der angrenzenden gewerblichen Nutzung
----------------	---

#### Auswirkungen und Ergebnis

Umweltauswirkungen	Weitere bauliche Entwicklung mit gewerbegebietstypischen Emissionen durch betrieblichen Lärm und Verkehrsgeräusche.
Immissionsgutachten	Im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes „Südseitige Erweiterung Gewerbegebiet Am Oberfeld auf Fl.-Nr. 142 der Gemarkung Lauchdorf“ wurde ein Geruchsgutachten erstellt (südlich angrenzende landwirtschaftliche Hofstelle)
<b>Ergebnis</b>	<b>gering bis mittel</b>

### 5.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

#### Bestand und Bewertung

Lage	südlicher Ortsrand von Baisweil, direkt im Anschluss an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet; westlich verläuft die Kreisstraße OAL 3; an westlicher Flurgrenzen wurden zwei Flurbäume gepflanzt;
Charakterisierung	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 2 Einzelbäume Intensive landwirtschaftliche Nutzung
Einsehbarkeit	gute Einsehbarkeit von Seiten der OAL 3; gute Einsehbarkeit von Süden, Westen und Osten
Vorbelastung	Ausgeräumte Agrarlandschaft, Siedlungsbestand

#### Auswirkungen und Ergebnis

Umweltauswirkungen	Optische Beeinträchtigung der Landschaft durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Gebäudeteile, Baumaterial etc.); Weitere bauliche Überprägung der Landschaft
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung	Eingrünung
<b>Ergebnis</b>	<b>gering</b>

### 5.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter	<b>Voraussichtlich nicht betroffen</b>
Es ist darauf hinzuweisen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG genießen und der unverzüglichen Meldepflicht nach Art. 8 Abs.1 BayDSchG unterliegen. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.	
Sachgüter	<b>nicht betroffen</b>

### 5.2.9 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 insbesondere aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes eine erhöhte Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch möglichen Eintrag von Schadstoffen.

Die Vermeidungsmaßnahme „Ortsrandeingrünung“ bewirkt die Schaffung neuer Gehölzlebensräume (Schutzgut Tiere und Pflanzen), welche sich als Frischluft-Produktionsflächen und Staubfilter auch positiv auf das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene sowie das Orts- und Landschaftsbild und die Erholungslandschaft auswirken. Des Weiteren wirken sie als Abstandspuffer in Bezug auf Emissionen / Immissionen.

Durch die Bauflächen entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die unter den Kap. 6.2.1 bis 6.2.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehenden.

#### **5.2.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Bei Realisierung der Bauflächen sind 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.

Nutzungsbedingt werden voraussichtlich insbesondere Wertstoffe aus Gewerbe (z. B. Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe), Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle (bzw. gewerbliche Siedlungsabfälle) erzeugt werden. Die Erzeugung von gewerblichen Produktionsabfällen kann nicht ausgeschlossen werden.

Die durch die Gewerbebetriebe 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.

#### **5.2.11 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 der Flächennutzungsplan-Änderung befinden. Ein besonderes Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) durch die geplante Änderung besteht nicht. Es grenzen keine besonders empfindliche Landschaftsbestandteile an bzw. stehen in keinen Räumlichen Zusammenhang.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 6.2.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in den Kapiteln 6.2.1 bis 6.2.8 beschrieben.

#### **5.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete**

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

#### **5.2.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung 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.

#### **5.2.14 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. Eine besondere Anfälligkeit des Änderungsbereichs diesbezüglich besteht nicht.

### **5.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche des **Änderungsbereichs I** würde bei Nichtdurchführung der Planung zunächst - wie bisher - voraussichtlich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt.

Die in den Kap. 6.2.1 bis 6.2.8 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplanten Bauflächen würden weitgehend unterbleiben, wenn die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Demgegenüber würde die Möglichkeit zur An-, Umsiedlung und Erweiterung von gewerblichen Handwerksbetrieben nicht genutzt. Das Ziel der Gemeinde, ortsansässige Betriebe und die Ansiedlung neuer Betriebe zu fördern und damit den Wirtschaftsstandort zu stärken, würde in diesem Bereich nicht konkretisiert und umgesetzt.

**Änderungsbereich II** stellt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, welche durch eine nicht an den Siedlungsbereich angebundene Gewerbefläche überplant ist. Diese ist entsprechen der Vorgaben des LEP Bayern nicht mehr realisierbar. Da sich die tatsächliche Nutzung des Änderungsbereiches jedoch nicht ändert, wird der aktuelle Umweltzustand im Änderungsbereich beibehalten.

## 5.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich

### 5.4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verringerung von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird für **Änderungsbereich I** eine großzügige Ortsrandeingrünung dargestellt.

### 5.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich (Kompensation)

Aufgrund der bestehenden gesetzlichen Vorgaben ist für die zu erwartenden Eingriffe, welche durch die Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich zulässig werden, ein Ausgleich nach dem Baugesetzbuch zu erbringen. Eine flächengenaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes jedoch nicht erforderlich.

Die detaillierte Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs für **Änderungsbereich I (für Änderungsbereich II ist dies aufgrund des Beibehaltens der tatsächlichen Nutzung nicht nötig)** wird im Rahmen des Bebauungsplanes „Südseitige Erweiterung Gewerbegebiet Am Oberfeld auf Fl.-Nr. 142 der Gemarkung Lauchdorf“ durchgeführt.

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 festgesetzt.

„Eingriffsneutral“ bzw. „nicht ausgleichsrelevant“ sind die bestehenden, asphaltierten Verkehrsflächen sowie Verkehrsbegleitgrün, welche erhalten oder hergestellt werden.

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.

Es errechnet sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **40.991 Wertpunkten**.

## 5.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2017 angepasst.

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 dem BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verwendet. Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele.

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

## 5.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die gegenständliche Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, ist auch kein Monitoring erforderlich. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist allerdings die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Überwachung zu prüfen und diese ggf. festzulegen.

## 5.7 Zusammenfassung

Mit der gegenständlichen Flächennutzungsplan-Änderung schafft die Gemeinde Baisweil die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung von Gewerbebauland am südlichen Ortsrand von Lauchdorf durch **Änderungsbereich I**.

Der Änderungsbereich I umfasst eine Fläche von rund 22.016 m<sup>2</sup>.

Im wirksamen Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Baisweil ist der Geltungsbereich noch nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

Durch die Realisierung der Flächennutzungsplan-Änderung 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.

Zu nennen sind hierbei insbesondere die Überformung und Versiegelung von Böden mittlerer Ertragsfähigkeit und hoher Schutzwürdigkeit, die Beschleunigung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Grundwasserbildungsrate, die Überbauung von Offenlandlebensräumen bzw. (Teil-)Nahrungshabitaten sowie die weitere bauliche und technische Überprägung der Landschaft.

Die Flächeninanspruchnahme kann durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wie u. a. Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung, zur Oberflächen- und Niederschlagswasserversickerung und zu einer umfassenden Baugebietseingrünung sowie durch einen zu erbringenden Ausgleich, im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes, nach Baugesetzbuch und Naturschutzrecht (40.991 Wertpunkte nach BayKompV) ausgeglichen werden.

Somit ist nach Abwägung aller Gesichtspunkte und Belange die für das Vorhaben erforderliche Flächeninanspruchnahme (**Änderungsbereich I**) hinnehmbar. **Änderungsbereich II wurde, entsprechend der tatsächlichen Nutzung, als nicht einlösbare Gewerbeflächenausweisung wieder in Flächen für die Landwirtschaft überführt und umfasst eine Fläche von 40.790 m<sup>2</sup>.**

In der nachfolgenden Tabelle ist die vorläufige Beurteilung der Umweltauswirkungen für **Änderungsbereich I** nochmals übersichtlich zusammengefasst:

Tabelle 4 Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
Boden und Fläche	mittel
Wasser	mittel
Lokalklima / Lufthygiene	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	gering bis mittel
Mensch (Erholung)	gering
Mensch (Wohnen und Immissionsschutz)	gering bis mittel
Orts- und Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	vsl. nicht betroffen

## 7 VERFAHRENSVERMERKE

für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Baisweil

### **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Baisweil hat in seiner Sitzung vom 16.09.2025 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel vom 22.09.2025 ortsüblich sowie durch Veröffentlichung im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

**FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der

### **BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Baisweil wurde mit der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 16.09.2025 vom 29.09.2025 bis 31.10.2025 in der Gemeindeverwaltung von Baisweil vorgehalten.

Des Weiteren wurde der vom Gemeinderat mit Sitzung vom 16.09.2025 gebilligte Vorentwurfsplan mit Begründung und integriertem Umweltbericht (Stand vom 16.09.2025) auf der gemeindlichen Website ([www.baisweil.de](http://www.baisweil.de)) eingestellt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung wurde mit Bekanntmachung vom 22.09.2025 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

### **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG** (§ 3 Abs. 2 BauGB)

### **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 31.03.2026 vom \_\_\_\_\_.2026 bis \_\_\_\_\_.2026 in der Gemeindeverwaltung Baisweil öffentlich ausgelegt.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat mit Sitzung vom \_\_\_\_\_.2026 gebilligte Entwurfsplan mit Begründung und integriertem Umweltbericht (Stand vom \_\_\_\_\_.2026) auf der gemeindlichen Website ([www.baisweil.de](http://www.baisweil.de)) eingestellt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_.2026 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## **FESTSTELLUNGSBESCHLUSS**

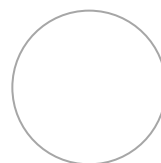
Der Gemeinderat Baisweil hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_.2026 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" mit Stand vom \_\_\_\_\_.2026 redaktionell angepasst am \_\_\_\_\_.2026 festgestellt.

Baisweil, den .....

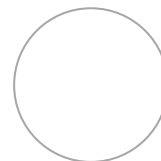
Gemeinde Baisweil

.....

Stefan Seitz, 1. Bürgermeister (Unterschrift)



Das Landratsamt Ostallgäu hat den Flächennutzungsplan  
mit Bescheid vom \_\_\_\_\_, AZ \_\_\_\_\_  
gemäß § 6 BauGB genehmigt.



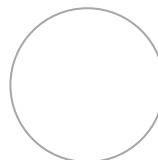
.....

Landratsamt Ostallgäu

### AUSFERTIGUNG

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis \_\_) zur 4. Flächennutzungsplan-Änderung wird hiermit ausgefertigt.

Baisweil, den .....



.....

Stefan Seitz, 1. Bürgermeister

### BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV mit Hinweis auf §§ 214 und 215 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wirksam.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan inklusive Begründung und Umweltbericht und Zusammenfassender Erklärung wird zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Baisweil bereitgehalten.

Baisweil, den .....

.....

Stefan Seitz, 1. Bürgermeister

## 8 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 die § 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 (BNatSchG) 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 25. 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)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Digitale Flurkarte Stand: 2025
- Bayerisches Geologisches Landesamt. (2003). Das Schutzgut Boden in der Planung. Augsburg.
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ostallgäu, Stand: Februar 2005
- 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=](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: Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Baisweil, Berechnungen bis 2033, Beiträge zur Statistik Bayern, Heft 553, Stand: August 2021
- Bayerisches Landesamt für Statistik. (2025). Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern 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#abreadcrum>
- 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](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&catalogNod](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&catalogNod)
- 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](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=luftbild\\_dfk,67f7d050-bd81-4677-8ae3-1244a975fb58&E=615040.30&N=5314000.07&zoom=10&catalogNodes=110310](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=umwe&bgLayer=atkis&plus=true&layers=luftbild_dfk,67f7d050-bd81-4677-8ae3-1244a975fb58&E=615040.30&N=5314000.07&zoom=10&catalogNodes=110310)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2025). Altlastenkataster. 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](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 (Gelände relief). 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 , Fürstfeldbruck.
- 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](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. (03. Juni 2025). Freizeit in Bayern (alle Daten). 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](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) abgerufen
- 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.

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

Planverfasser:



DAURER + HASSE

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

---

Katharina Matysik  
B.Sc. Geographie

Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner