



PROJEKTNR: 25-060

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

# 1. Änderung und räumliche Erweiterung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „ Am Wörthbach „



DAURER + HASSE

INHALT

## **Begründung und Umweltbericht**

Vorentwurf

Landkreis Ostallgäu

Gemeinde Eggenthal  
Römerstr. 12  
87653 Eggenthal

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)

---

DATUM

17.03.2026

## 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 .....	5
6	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	6
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....	6
6.2	Regionalplan (RP) der Region Allgäu .....	8
6.3	Einordnung der Beachtung der Vorgaben durch die Landes- und Regionalplanung .....	10
6.4	Flächennutzungsplan .....	11
6.5	Bebauungspläne .....	11
7	BESTANDSSITUATION .....	11
7.1	Topographie .....	11
7.2	Nutzung und Grünstrukturen.....	11
7.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	11
8	UMWELTBERICHT .....	12
8.1	Einleitung.....	12
8.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes .....	12
8.1.2	Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden .....	12
8.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und Ihrer Berücksichtigung .....	12
8.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	14
8.2.1	Schutzgut Boden und Fläche.....	14
8.2.2	Schutzgut Wasser.....	15
8.2.3	Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel .....	18
8.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt.....	18
8.2.5	Schutzgut Mensch (Erholung) .....	20
8.2.6	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz) .....	20
8.2.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	21
8.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz .....	22
8.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	22
8.2.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung .....	23
8.2.11	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).....	23
8.2.12	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete.....	23
8.2.13	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	23
8.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	23
8.4	Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch .....	24
8.4.1	Abhandlung der baurechtlichen Eingriffsregelung .....	24
8.4.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	24
8.4.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	25
8.4.4	Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich .....	27

8.5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	28
8.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	28
8.7	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	29
8.8	Zusammenfassung .....	29
9	PLANUNGSKONZEPT .....	30
9.1	Städtebauliches Konzept mit Begründung der Festsetzungen .....	30
9.2	Verkehrliche Erschließung.....	30
9.3	Art der baulichen Nutzung .....	30
9.4	Maß der baulichen Nutzung .....	31
9.4.1	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	31
9.4.2	Festsetzungen Verkehrs- und Erschließungsflächen, Stellplätze .....	31
9.4.3	Gestalterische Festsetzungen / Werbeanlagen / Objektschutzmaßnahmen .....	32
9.4.4	Einfriedungen .....	32
9.4.5	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	32
9.5	Grünordnerisches Konzept.....	32
9.5.1	Niederschlagswasserbeseitigung .....	32
9.5.2	Außenbeleuchtung.....	33
9.5.3	Immissionsschutz .....	33
10	FLÄCHENSTATISTIK .....	33
11	TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG .....	33
12	BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE .....	34
13	QUELLENVERZEICHNIS .....	35

## Tabellenverzeichnis

Tab.1	Zusammenfassung Auswirkungen Schutzgüter .....	30
-------	--	----

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan (1. Änderung) – unmaßstäblich .....	11
Abb. 2	Vorläufige Ermittlung der Überschwemmungsgebiete im Bereich Romatsried (HQ100), Datum September 2025 durch mooser ingenieure gmbh & co. Kg (das Hochwasserkonzept für die Gemeinde Eggenthal ist aktuell noch in Bearbeitung und Abstimmung, die Überschwemmungsflächen für ein HQ100 sind jedoch, nach aktuellem Kenntnisstand, bereits ermittelt) .....	16
Abb. 3	Potentielle Fließwege bei Starkregen, sowie Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche, im Plangebiet .....	17
Abb. 1	Versiegelte Flächen – westlicher Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung.....	25
Abb. 1	Eingriffsbilanzierung / Ermittlung Ausgleichsbedarfs .....	26
Abb. 2	Übersichtslageplan zur geplanten Ausgleichsfläche, Gemarkung Blöcktach (Gemeinde Friesenried) ..	28

## Anlage

Anlage 1: Ausgleichsermittlung, Stand 17.03.2026

Anlage 2: Schallgutachten nach DIN 18005 / Emissionskontingentierung nach DIN 45691 – Prüfbericht auf Basis einer Prognoseberechnung; IFB Eigenschenk GmbH; Deggendorf; Fassung vom 17.03.2026

## 1 ZIEL, ANLASS UND ZWECK

Die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes dient der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes. In diesem Gewerbegebiet, welches westlich an das gegenständliche Plangebiet angrenzt, befindet sich der Standort der HDM Holzbauteam GmbH mit einer Gewerbehalle. Die vorhandenen Räumlichkeiten sind allerdings beengt. Um den Betrieb mittel- bis langfristig zu sichern und konkurrenzfähig zu erhalten, ist eine bauliche Erweiterung erforderlich. Das Familienunternehmen wurde 2016 gegründet und expandiert seitdem stetig. Die HDM Holzbauteam GmbH beschäftigt mehrere Mitarbeiter und bietet Holzhausbau, Umbau, energetische Sanierung, klassische Zimmermannsarbeiten und Arbeiten rund um das Dach an. Seitens der Gemeinde wird eine Erweiterung des Betriebes, insbesondere im Hinblick auf die Förderung von ortsansässigen Betrieben und im Hinblick auf den Erhalt bzw. Ausbau von Arbeitsplätzen in der Gemeinde und Region befürwortet und entsprechend die gegenständliche Bauleitplanung durchgeführt.

## 2 VERFAHREN

Der Gemeinderat Eggenthal hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und mit Sitzungstermin vom 17.03.2026 die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Wörthbach“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (1. Änderung).

## 3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1209 (TF = Teilfläche) und 1209/11 (TF) der Gemarkung Eggenthal. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.380m<sup>2</sup> und ist in der Planzeichnung mit blauen Balken gekennzeichnet.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nrn. 1209/7 (Grünland)
- Im Osten durch die Teilflächen der Fl.-Nr. 1209 (Grünland) und daran anschließend Fl.-Nr. 1315/2 (Ortsstraße Romatsried)
- Im Süden durch die Fl.-Nr. 1315/2 (Ortsstraße Romatsried), daran anschließend die Fl.-Nrn. 1189/8 Wohnbaufläche), 1189/9 (Grünland), 1189/10 (Grünland, Wohnbebauung mgl.), 1189 (TF, Grünland)
- Im Westen durch die Fl.-Nr. 1290/11(TF, Gewerbefläche) und daran anschließend 1209/10 (Grünfläche – Feldgehölz; Ökokonto)

## 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:

-

## 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 Eggenthal im Allgemeinen Ländlichen Raum. Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), welche die Gemeinde Eggenthal 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

Eggenthal liegt laut Regionalplan (RP) der Region Allgäu im allgemeinen ländlichen Raum. Das nächstgelegene Kleinzentrum stellt Ronsberg dar und das nächstgelegene Oberzentrum Kempten (nächstgelegenes Mögliches Oberzentrum: Kaufbeuren). In der Karte 2 „Siedlung- und Versorgung“ (inkl. Der vierten Verordnung zur Änderung des Regionalplanes der Region Allgäu – Tekturkarte „Wasserwirtschaft“ zur Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ befindet sich nordöstlich des Hauptortes Eggenthal ein Ausläufer des, überwiegend im Gemeindegebiet Eggenthal verorteten, Vorranggebietes 42 für die Wasserversorgung. Ein weiteres Vorranggebiet 50 a für die Wasserversorgung befindet sich im Südwesten des Gemeindegebietes. Hier befinden sich ebenfalls 3 festgesetzte Wasserschutzgebiete. Im Osten des Gemeindegebietes befinden sich Ausläufer eines großen Wasserschutzgebietes, welches sich überwiegend im Gemeindegebiet der Gemeinde Irsee befindet. In der Karte 3 „Natur und Landschaft“ befindet sich ein großer Anteil des östlichen Gemeindegebietes im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 5, ausgenommen sind die Orte Eggenthal und Romatsried.

### 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. Neubauflächen 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. Der vorliegende Bebauungsplan hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes zu schaffen bzw. ortsansässigen Betrieben die Erweiterung ihres Betriebs zu ermöglichen. Die Erschließung ist gesichert (durch die Ortsstraße „Romatsried“ und im Weiteren durch die OAL 3). Das Planungsgebiet liegt im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet. Hochwertige Lebensräume werden nicht in Anspruch genommen. Es ist eine qualitätsvolle Eingrünung festgesetzt. Potenziale der Innenentwicklung stehen im Ortsteil Romatsried hinsichtlich der rezenten Erweiterungsfläche zur Verfügung (Gewerbefläche im FNP).

Somit steht der gegenständliche Bebauungsplan den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung nicht entgegen.

## 6.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP, 1. Änderung) der Gemeinde Eggenthal ist das innerhalb des Geltungsbereiches gelegene Grünland als „Gewerbefläche“ dargestellt.

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Wörthbach“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

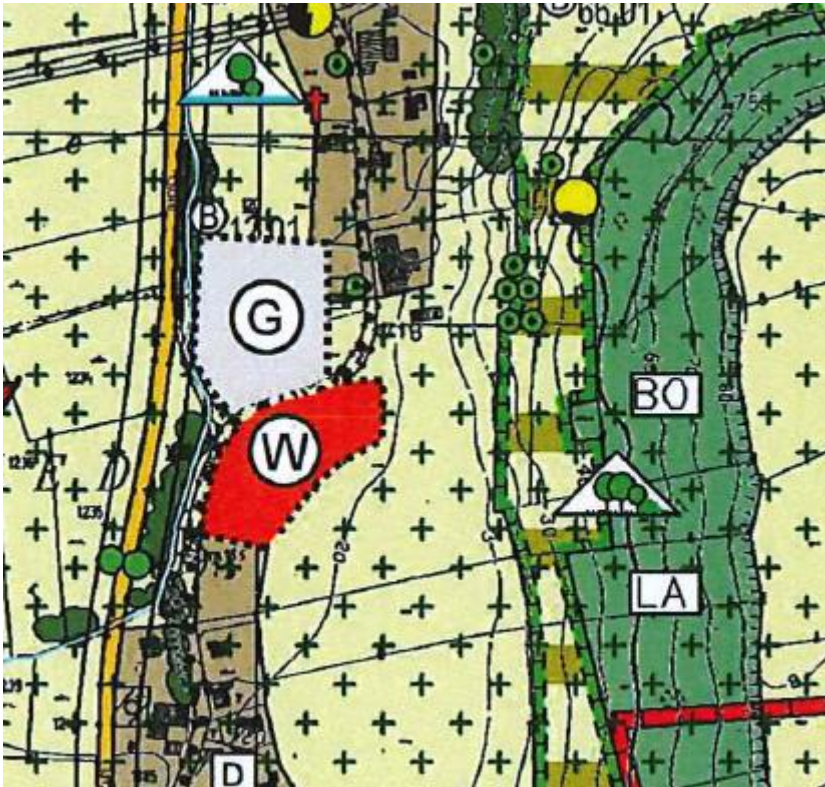


Abb. 1 Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan (1. Änderung) – unmaßstäblich

## 6.5 Bebauungspläne

Im Westen schließt der Geltungsbereich direkt an den Bebauungsplan „Am Wörthbach“ aus dem Jahr 2018 an.

## 7 BESTANDSSITUATION

### 7.1 Topographie

Das Planungsgebiet ist überwiegend eben, steigt jedoch von West nach Ost um einen knappen Meter von etwa 716,72 m üNNH auf 717,66 m üNNH an. Von Nord nach Süd liegt der Höhenunterschied bei gerundet etwa 1,5 m von etwa 718,03 m üNNH auf 716,61 m üNNH (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage 02/2026).

### 7.2 Nutzung und Grünstrukturen

Das Planungsgebiet besteht größtenteils aus intensiv genutztem Grünland. Der Teilbereich auf Flurstück 1209/11 wird als Lager- und Parkfläche des bestehenden Gewerbebetriebes genutzt und ist stark versiegelt.

### 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 02/2026)

## **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 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Wörthbach“ 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 vsl. gebietsextern auf Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1832 und 1832/2, Gmkg. Blöcktach, festgesetzt. Genauere Aussagen können im Rahmen der Entwurfsfassung getroffen werden.

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

Das Plangebiet liegt etwa mittig der beiden Ortshälften des Ortsteiles Romatsried direkt anschließend an das westliche bereits bestehende Gewerbegebiet „Am Wörthbach“. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1209 und 1209/11, jeweils Gemarkung Eggenthal. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.380 m<sup>2</sup>.

Der Flächenbedarf für das Gewerbegebiet beträgt ca. 2.965 m<sup>2</sup> und für die Private Grünfläche (Eingrünung) ca. 414 m<sup>2</sup>.

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. 6 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 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):**

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Ostallgäu ist für den direkten Geltungsbereich keine Aussage getroffen. An den östlichen Hangbereichen des Ortsteiles befindet sich das Schwerpunktgebiet „Friesenrieder Trockental“ – dieses ist durch die Planung nicht betroffen. Jedoch befindet sich das Plangebiet innerhalb eines überregionalen Entwicklungsschwerpunktes bzw. Verbundachse:

- *Erhaltung bzw. Wiederherstellung des naturnahen Charakters der Fließgewässer mit Bedeutung als überregionale Ausbreitungssachse und naturraumübergreifende Vernetzungselemente (vgl. Abschn. 3.1.2 und 3.1.3 des ABSP):*
  - o *Erhaltung bzw. Schaffung durchgängiger naturnaher Fließgewässerstrecken als Lebensraum von Rutte und Äsche (Renaturierung verbauter Fließgewässerabschnitte, Schaffung von Umgehungsgerinnen an Querbauten)*
  - o *Sicherung bzw. Optimierung der Gewässergüte (nicht schlechter als II) durch höchstens extensive (Grünland-)Nutzung der Uferstreifen und Auen*

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet innerhalb eines regionalen Entwicklungsschwerpunktes für Feuchtgebiete.

- *Optimierung der kleineren Bachauen mit ihrem typischen Arten- und Lebensraumspektrum als Vernetzungslinien zwischen den größeren Feuchtverbundachsen des Landkreises, insbesondere durch extensive Grünlandnutzung der Überschwemmungsgebiete und Schaffung feuchter Verbundstrukturen [...].*

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Erweiterung grenzt nicht an den Wörthbach im Westen an. Jedoch wurden im Rahmen der Aufstellung und Umsetzung des westlich angrenzenden Ur-Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Am Wörthbach“ der auf dieser Höhe befindliche Bachabschnitt renaturiert. Die aktuelle Erweiterung, welcher der Erweiterung des bestehenden Gewerbe-Betriebes auf Fl.-Nr. 1209/11 dient, greift nicht in den Bachlauf ein und befindet sich auch nicht in einem von Hochwasser betroffenen Gebiet. Ebenfalls wird der Bebauungsplan nicht bis zur östlichen Straße/Ortsdurchfahrt entwickelt und ermöglicht so weiterhin ein Gründurchwegung der östlichen Grünflächen und des Hangbereiches. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes steht den Aussagen des ABSP also nicht entgegen.

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

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im Februar 2026) 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 im Norden hochwürmzeitliche Schmelzwasserschotter (Niederterrasse 2) mit Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig (von „Mittlerer“ Jugendmoräne) und im Süden hochwürmzeitliche Schmelzwasserschotter (Niederterrasse 1) ebenfalls mit Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig (von Äußerer Jugendmoräne) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023).

Baugrundtyp: Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert; mittlere Tragfähigkeit: mittel bis hoch; Allgemeiner Baugrundhinweis: lokal z.T. mäßig frostempfindlich ( (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)).

Bodentyp: Legendeneinheit 71; Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023). Hierbei handelt es sich um weit verbreitete Bodentypen.

Klassifizierung nach Bodenschätzung:

überwiegend Llb2 60/58 = Grünland-Acker (GrA), Lehmboden (L) der Zustandsstufe I einer hohen Ertragsfähigkeit und Wasserstufe 2 mit guten Wasserverhältnissen.

sehr geringer Abschnitt im Nordwesten Lllb2 55/53, Lehmboden (L) der Zustandsstufe II einer mittleren bis geringen Ertragsfähigkeit und Wasserstufe 2 mit guten Wasserverhältnissen.

Bei den angegebenen Grünlandzahlen von 58 und 53 handelt es sich gemäß Leitfaden<sup>1</sup> um eine mittlere Ertragsfähigkeit (im oberen Bereich). Diese liegt über dem Durchschnittswert der Grünlandzahlen<sup>2</sup> von 46 im Landkreis Ostallgäu.

Funktionen	Funktionserfüllung <sup>3</sup>
Arten- und Biotopschutzfunktion:	gering
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen:	hoch
Rückhaltevermögen für Schwermetalle:	hoch
Natürliche Ertragsfähigkeit:	mittel (im oberen Bereich)
Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte:	gering bis hoch (Römerstraße im Westen)

<sup>1</sup> 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 II/16, S. 54

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

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

Schutzwürdigkeit des Standortes hoch

Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereichs und im direkten Umgriff nicht bekannt ( Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2007).

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 westliche Bereich ist bereits überwiegend versiegelt.

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

#### Auswirkungen

**Baubedingt** kommt es zu einer Neu-Inanspruchnahme und Überformung von Intensivgrünlandflächen in einem Flächenumfang von ca. 2.965 m<sup>2</sup> für ein Gewerbegebiet. Es handelt sich um weit verbreitete mineralische Bodenarten hoher Ertragsfähigkeit und hoher Schutzwürdigkeit in einer mittleren bis geringen 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 Hinweise durch Text verwiesen. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

**Anlagebedingt** kommt es durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 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 des Erweiterungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Jedoch fließt etwa 50 m westlich der Wörthbach. Im Rahmen der Aufstellung und Umsetzung des westlich angrenzenden Ur-Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Am Wörthbach“ wurde der auf dieser Höhe befindliche Bachabschnitt renaturiert. Die aktuelle Erweiterung, welcher der Erweiterung des bestehenden Gewerbe-Betriebes auf Fl.-Nr. 1209/11 dient, greift nicht in den Bachlauf ein.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, und/oder einer Hochwassergefahrenfläche (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023) (mooser ingenieure gmbh & co. kg, 09/2025). Allerdings befindet sich das Plangebiet innerhalb eines wassersensiblen

Bereichs (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023) dieser ist vermutlich deckungsgleich mit den Ausweisungen der Hinweiskarte für Hohe Grundwasserstände (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2018).

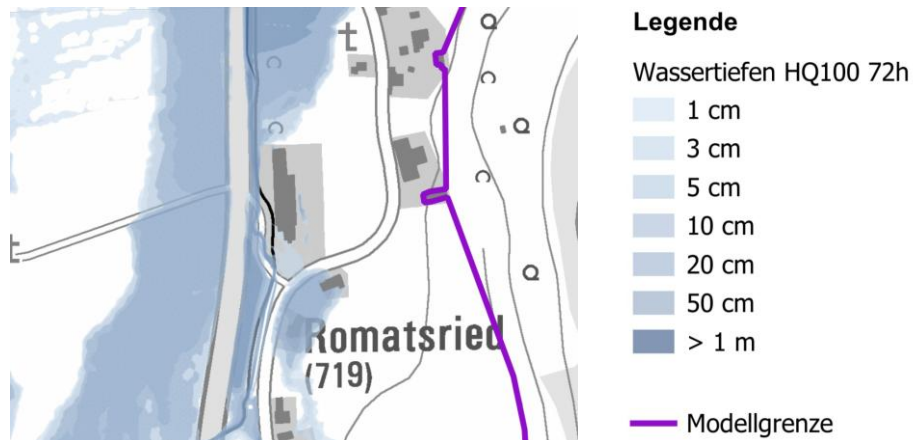


Abb. 2 Vorläufige Ermittlung der Überschwemmungsgebiete im Bereich Romatsried (HQ100), Datum September 2025 durch mooser ingenieure gmbh & co. Kg (das Hochwasserkonzept für die Gemeinde Eggenthal ist aktuell noch in Bearbeitung und Abstimmung, die Überschwemmungsflächen für ein HQ100 sind jedoch, nach aktuellem Kenntnisstand, bereits ermittelt)

#### Grundwasser

In einer Entfernung von etwa 510 m östlich befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Eggenthal (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023). Gemäß der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2018) befindet sich das Planungsgebiet, wie bereits erwähnt, in einem Bereich mit hohen Grundwasserständen. Dabei sind hohe Grundwasserstände definiert als Grundwasserstände, die temporär oder dauerhaft weniger als drei Meter unter der Geländeoberfläche liegen. Ebenso befindet sich das Plangebiet in einem wassersensiblen Bereich (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Wörthbach“ wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Ebel ein sehr schwankender Grundwasserflurabstand festgestellt. Dieser kann nach Starkregenereignissen bis zu 3 m unter Geländeoberkante ansteigen. Auf einen ausreichenden Schutz der Gebäude vor Feuchtigkeit ist zu achten (Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH, 2015).

#### Wild abfließendes Wasser / Starkregen

Gemäß der Hinweiskarten „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ und „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ befindet sich der Geltungsbereich nicht innerhalb einer Geländesenke bzw. innerhalb eines Aufstaubereiches. Es wurden jedoch ein mäßiger Abfluss bei Starkregen über das Gelände ermittelt (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2024).

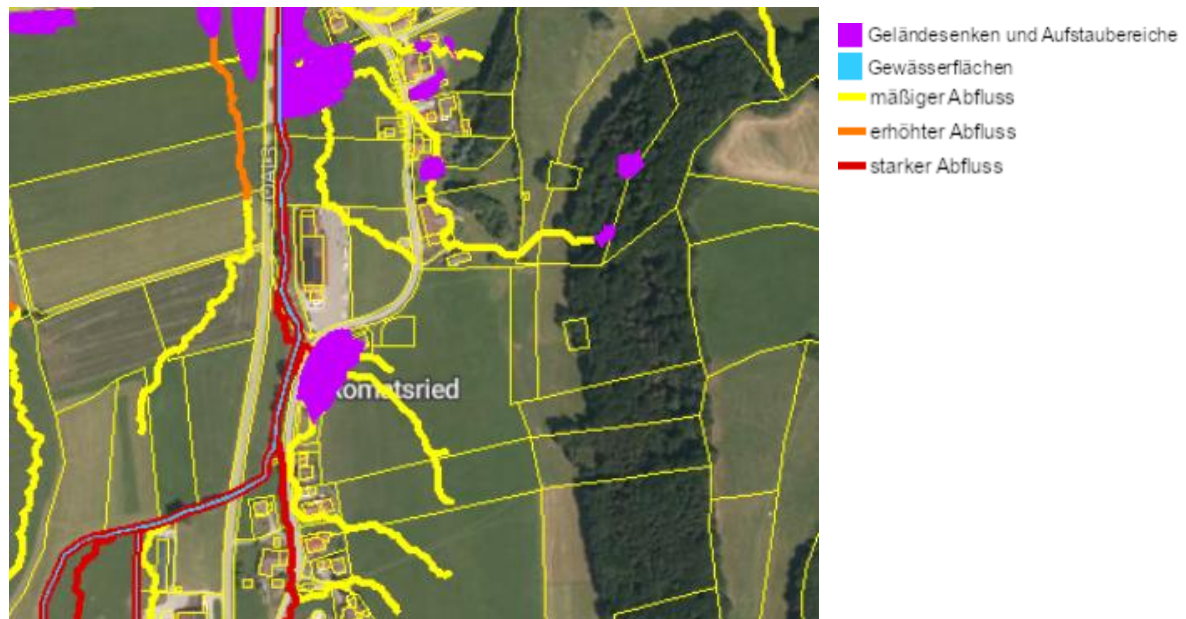


Abb. 3 Potentielle Fließwege bei Starkregen, sowie Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche, im Plan-  
gebiet

#### Sickerfähigkeit

Aufgrund des geologischen Untergrundes (Schmelzwasserschotter), 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.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Wörthbach“ wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Ebel die Versickerbarkeit innerhalb des westlich und südlich angrenzenden Geltungsbereichs durch Eingießversuche geprüft. Es wurde festgestellt, dass der unter dem Verwitterungskies anstehende Talkies für die Versickerung von Oberflächenwasser geeignet ist. Aufgrund des hohen Schwankungsbereichs des Grundwasserstandes sei die Basis von Versickerungsanlagen zur Wahrung eines ausreichend hohen Abstand zur Grundwasseroberfläche nicht unter 2 m unter Gelände zu planen (Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH, 2015).

Infolge der bisherigen Nutzungen besteht aufgrund der vermutlich guten bis mittleren Sickerfähigkeit des Untergrundes, unter Wahrung der anerkannten Regeln der Technik, 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 des hohen Schwankungsbereichs der 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 geringe Flächendimension, die vermutlich mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers und die Lage in einem wassersensiblen Bereich **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser**.

### 8.2.3 Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei den Grünlandflächen um Kaltluft-Entstehungsflächen. Es handelt sich somit um eine gut durchlüftete Lage am Ortsrand.

Lufthygienisch-kleinklimatische Vorbelastungen bestehen durch die angrenzenden Gewerbeansiedlungen, sowie den Siedlungs- und Verkehrswegebstand 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 planzeichnerisch und durch Text festgesetzten 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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes) geringfügig steigen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer 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 vollständig ausgeschlossen werden. Objektschutzmaßnahmen werden daher verbindlich festgesetzt.

Gegenüber den Hauptwindrichtungen aus Süden und Südwesten befindet sich das Planungsgebiet nicht 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 03/2026). Es besteht somit keine Betroffenheit.

Westlich des Erweiterungsbereichs befindet sich die Ausgleichs- und Ersatzfläche für den Bebauungsplan „Am Wörthbach“ (2018) und daran schließt das Biotop (Teilfläche Nr. 8129-0012-001) „Hecken nördlich und westlich Romatsried“, entlang des Wörthbachs, an (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025).

Beim Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche, welche sowohl als Grünland als auch als Acker genutzt wird und im westlichen Bereich bereits überwiegend versiegelt ist. Dementsprechend artenarm ist der Vegetationsbestand.

Das Plangebiet (Erweiterungsgebiet) grenzt im Westen an das bereits bestehende Gewerbegebiet an. Im Süden grenzt es an die Ortsdurchfahrt von Romatsried an.

Der Ortsteil Romatsried ist vollständig von dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 5 „Täler des Friesenrieder Baches und der Kirnach mit Hangzone“ umgeben, der Erweiterungsbereich selbst liegt jedoch nicht darin. Für die Entwurfsfassung der aktuell laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Eggenthal wurden bereits Grünflächen für einen Bereich östlich des Plangebietes eingeplant. In der rezenten Planung ist eine Eingrünung am östlichen Rand des Geltungsbereichs festgesetzt. Somit ist die grundsätzliche ökologische Durchlässigkeit in diesem Bereich weiterhin gewährleistet.

#### Artenschutz

Innerhalb des räumlich-funktionalen Umgriffes liegen keine ASK-Fundpunkte und/oder -flächen, welche Hinweise auf das Vorkommen geschützter bzw. schützenswerter Arten geben.

Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus einer intensiv genutzten Grünland- und Ackerfläche, wobei der westliche Teilbereich als Lagerfläche für den angrenzenden Gewerbebetrieb dient.

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 neben einem Holzverarbeitenden Gewerbegebiet und der Ortsdurchfahrt 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.

Das Plangebiet weist keine Gehölzbestände auf.

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, sowie Lagerflächen in einer Größenordnung von ca. 2.965 m<sup>2</sup>. Wertgebende Vegetationsbestände bzw. Bestandteile des Schutzgutes Pflanzen sind hierdurch nicht betroffen. Gehölzbestände sind auf der Fläche nicht vorhanden. Nicht wieder herstellbare Bestandteile des Schutzgutes Pflanzen sind nicht betroffen.

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 eine Vorbelastung aufweist. Offenlandlebensräume sind für Offenlandarten als Teilnahrungshabitat im größeren räumlichen Zusammenhang von Bedeutung, z. B. für Greifvögel wie den Mäusebussard. In der Umgebung von Romatsried sind jedoch Offenlandflächen mit weitaus größerer Flächenausdehnung vorhanden (u. a. westlich der OAL 3), welche nicht innerhalb des Siedlungsbereichs liegen. Es ist daher davon auszugehen, dass das Vorhaben für den Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht relevant ist.

Dadurch, dass das Plangebiet nur einen Teilbereich des Flurstücks mit der Fl.-Nr. 1209 überplant und im Ost ebenfalls eine 4,5 m breite Eingrünung mit Gehölzen geplant ist, 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. Es sind **Umweltauswirkungen geringer 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 und der Beleuchtung im Plangebiet 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 keine Funktion für die direkte Erholungsnutzung auf. Über die Ortsstraße Romatsried verläuft ein Radweg des Wegenetzes des Landkreises Ostallgäu. Aufgrund der Lage im Ortsrandbereich 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 Strauchpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung kann einer optischen Beeinträchtigung der Erholungslandschaft wirkungsvoll entgegen gewirkt werden. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

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

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

### 8.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

#### Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich grenzt westlich an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Am Wörthbach“ an, weiter östlich verläuft die OAL 3. Südlich des Plangebietes verläuft die Ortsstraße durch Romatsried, daran schließen Wohnbauflächen (ebenfalls BP „Am Wörthbach“) an. Im Osten befinden sich Grünflächen, die Ortsstraße Romatsried und eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohntrakt. Nördlich des Plangebietes befindet sich ebenfalls eine Grünfläche (welche durch die aktuell laufende Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in Eggenthal vsl. auch als Grünfläche ausgewiesen wird und somit keine Bebauung zulässt) und daran anschließend westlich und östlich der Ortsstraße Mischbebauung.

Im Rahmen der 1. Änderung und räumlichen Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Wörthbach" wurde zur Würdigung der Belange des Schallschutzes eine schalltechnische Untersuchung mit der Berichtsnummer 2025-112853-01-1 vom 17.03.2026 durch die IFB Eigenschenk durchgeführt.

Ziel der Bearbeitung war die Ermittlung und Festsetzung von geeigneten Emissionskontingenten LEK nach DIN 45691, um eine schalltechnische Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit der angrenzenden, bestehenden und geplanten Wohnnachbarschaft sicherzustellen.

Für die neu auszuweisende Gewerbefläche wurden unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastung aus den bestehenden Gewerbeflächen des Urplans „Am Wörthbach“ entsprechende Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 in Abhängigkeit von zwei Abstrahlrichtungen „Osten/Norden“ und „Süden“ angegeben.

Die resultierenden Emissionskontingente sind für Gewerbegebiete allgemein üblich bzw. sie liegen für die Tageszeit über dem Vorschlagswert der DIN 18005. Somit sollten diese für die anzusiedelnden Art von Betrieben, deren Ansiedlung im Plangebiet zu erwarten ist, ausreichend sein.

Es wird empfohlen bei allen Bauvorhaben im Gewerbegebiet mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, dass die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente an den benachbarten Wohngebäuden nachweist. Im Einzelfall kann bei offensichtlich geräuscharmen Nutzungen davon abgesehen werden (z.B. Büros oder Betriebsleiterwohnungen).

Die Kontingente sind nur auf die außerhalb des Bebauungsplans liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für die Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.

Bei neu zu errichtenden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter oder -inhaber wird ebenso empfohlen nachzuweisen, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen Einschränkungen der zulässigen Emissionen benachbarter Gewerbebetriebe/-flächen führt.

#### 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 südlichen und östlichen 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

Für die Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm. 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 Plangebiet befindet sich mittig des Ortsteiles Romatsried, direkt an einen bestehenden Gewerbebetrieb anschließend und dient dessen Erweiterung. Westlich verläuft die Kreisstraße OAL 3. Der Geltungsbereich liegt direkt an der Ortsdurchfahrt von Romatsried und weist keine besonderen Grünbestände auf, es handelt sich um Intensivgrünland und Lager- bzw. Parkflächen.

Es besteht eine gute Einsehbarkeit von Osten (der Ortsdurchfahrt) und Norden (ebenfalls von der Ortsdurchfahrt aus), von der OAL 3 besteht durch die Gehölze östlich der Straße, entlang des Wörthbachs nur eine sehr geringfügige Einsehbarkeit. Im Ost des Plangebietes ist eine Eingrünung festgesetzt, welche aufgrund potentieller Erweiterungsabsichten im Urplan nicht vorhanden war. Hinsichtlich der Orts- und Landschaftsbilder findet in diesem Bereich durch die nun festgesetzte qualitative Eingrünung des Gewerbeflächen eine Aufwertung statt.

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 Norden und Osten von Ortsdurchfahrt Romatsried her.

Die geplanten und verbindlich festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Baugebietseingrünung 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

Kurz nach der nördlichen Ortseinfahrt von Romatsried sind zwei Hausfiguren am Südgiebel der Wiederkehr einer landwirtschaftlichen Hofstelle (Aktennummer: D-7-77-124-17; Maria Immaculata, um 1720; hl. Florian, 19. Jh.) als Baudenkmal verortet. Etwa 350 m südöstlich, im Bereich der Hangkante befindet sich ein Bodendenkmal (Aktennummer: D-7-8-129-001; Siedlung der Vorgeschichte, Burgstall des frühen und hohen Mittelalters.). Von Kempten verläuft eine Straße der römischen Kaiserzeit über Eggenthal in Richtung Bad Wörishofen nach Augsburg.

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

Im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Lager- und Parkflächen, welche vor Umsetzung der Baumaßnahmen evtl. verlegt werden müssen. Eine wirkliche Betroffenheit liegt nicht vor.

#### Umweltauswirkungen

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

##### Sachgüter

Die Lagerflächen innerhalb des Plangebietes sind im Vorgriff der Baumaßnahmen zu verlegen. **Es besteht keine Betroffenheit von Sachgütern**.

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 (Frischluff-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 Schreinerei- und Holzbearbeitung) 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 würde die Möglichkeit zur Betriebserweiterung eines zukunftssträchtigen Betriebes, welcher derzeit an einem beengten Standort besteht, nicht genutzt. Das Ziel der Gemeinde Eggenthal, durch Ausweisung von gewerblichem Bauland an ortsansässige Betriebe den Wirtschaftsstandort zu stärken, würde in diesem Bereich nicht konkretisiert und umgesetzt.

## 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 Leitfaden<sup>4</sup>, 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 (§ 9.1 der Festsetzungen durch Text);
- Befestigung von Lagerflächen und Stellplätzen mit sickerfähigen Belägen (§ 9.2 der Festsetzungen durch Text);
- Festsetzung zur möglichst vollständigen Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers (§ 17.2 der Festsetzungen durch Text);
- Hinweise zum schonenden Umgang mit Boden / Oberboden

#### Schutzgut Arten und Lebensräume / Landschaftsbild / Erholung

- Qualitätsvolle Mindestein- und durchgrünung durch Pflanzgebot (§§ 12.5 und 12.6 der Festsetzungen durch Text);
- Verbot von Steinschottergärten und der Pflanzung von Nadelgehölzen (§§ 12.2; 12.3 der Festsetzungen durch Text)
- Naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünflächen (§ 12.5 der Festsetzungen durch Text);
- Verwendung einheimischer, standortgerechter Pflanzenarten mit Festlegung der Mindestanforderungen (§ 12.5 der Festsetzungen durch Text);
- Zeitliche Bindung der Pflanzmaßnahmen zur frühzeitigen Wiederherstellung eines landschaftsgerechten Zustandes; Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall (§§ 12.4 und 12.5 der Festsetzungen durch Text);
- Festsetzung einer Durchlässigkeit bzw. Bodenfreiheit der Einfriedungen für Kleintiere (§ 10.1 der Festsetzungen durch Text);
- Festsetzung einer insekten- und fledermausfreundlichen Außenbeleuchtung (§ 11 der Festsetzungen durch Text);
- Hinweis auf das zulässige Zeitfenster für Baumfällungen;

---

<sup>4</sup> 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 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Insgesamt wird es durch die Realisierung des Vorhabens zu einer Überformung, Überbauung und Veränderung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche kommen. Die Private Grünfläche/Eingrünung wird nicht als ausgleichsrelevant erachtet.

Der westliche Geltungsbereich weist bereits bis zur Flurgrenze Versiegelung auf. Hier befinden sich u. a. Lagerflächen. Da dieser Bereich nicht in den Ausgleich des westlich angrenzenden Urbebauungsplanes eingeflossen ist, wird auch hier für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs von Intensivgrünland ausgegangen. Im Ur-Bebauungsplan "Am Wörthbach" (2018) wurde für die Fläche des westlichen Geltungsbereichs ebenfalls als artenarmes, strukturarmes Intensivgrünland erfasst.



Abb. 1 Versiegelte Flächen – westlicher Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (siehe auch Punkt 8.4.2 des Umweltberichts) wie u. a.

- detaillierte Festsetzungen zum Maß der Bebauung sowie zur baulichen Gestaltung,
- qualitätsvolle Baugebietsein- und –durchgrünung mit naturnaher Gestaltung der Grünflächen,
- Festsetzungen zur warmweißen Beleuchtung von Fassaden – und Außenanlagen,
- möglichst vollständige Versickerung des Niederschlagswassers,
- zeitliche Bindung der Pflanzmaßnahmen zur frühzeitigen Wiederherstellung eines landschaftsgerechten Zustandes, Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen,
- für Kleintiere durchlässige Gestaltung der Einzäunung

sind festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl wurde für das Gewerbegebiet auf 0,75 festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen steuern die Standorte und die Ausdehnung der Hauptgebäude auf ein ortsverträgliches nachhaltiges Maß. Es wurden Vermeidungsmaßnahmen getroffen, was eine Reduktion von 10 % (siehe oben und 8.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung für eine ausführlichere Darstellung mit den zugehörigen Paragraphen in den textlichen Festsetzungen) ermöglicht.

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der gültige (neue) Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung<sup>5</sup> herangezogen.

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

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




**LEGENDE**

BESTAND (Biotop-/Nutzungstyp nach BayKompV)

 Intensivgrünland (G11)

PLANUNG

 Gewerbegebiet

 Grünfläche (Eingrünung) und Verkehrsbegleitgrün (nicht ausgleichsrelevant)



Gehölzpflanzungen (nicht ausgleichsrelevant)



Geltungsbereich Bebauungsplan



Bestehende Haupt- und Nebengebäude



Grundstücksgrenzen und Flurnummern

Abb. 1 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung Ausgleichsbedarfs

**Daraus ergibt sich folgende Eingriffsermittlung :**

Bestandsfläche Fl.-Nrn. (Gmkg. Mohrenhausen)	Berechnung Ausgleichsbedarf in Wertpunkten					
	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Fläche (m²)	GRZ	Kompensationsumfang in WP
<b>Mischbaufläche</b>						
1209/11 (TF)	G11	Intensivgrünland	3	2.965	0,75	6.671
1209 (TF)						

Zwischensumme	<b>6.671</b>
<b>Benötigter Ausgleichsbedarf in Wertpunkten</b>	
- (= abzüglich) Vermeidungsmaßnahmen 10 %	<b><u>6.005</u></b>

Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

$$\text{Bewertung in WP} \times \text{Fläche(m}^2\text{)} \times \text{GRZ} \times \text{Vermeidungsmaßnahmen} = \text{Kompensationsumfang in WP}$$

Für das gegenständliche Verfahren ergibt sich ein **naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf** von insgesamt **6.671 Wertpunkten** nach BayKompV. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen können die Wertpunkte um 10 % reduziert werden und es ergibt sich ein **endgültiger naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf** von **6.005 Wertpunkten**.

### **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 und befestigte Verkehrs- und Lagerflächen,

Wasser Gebiet mit hohem intakten Grundflurwasserstand

Klima und Luft gut durchlüftetes Gebiet am Ortsrand

Landschaftsbild 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 6.005 Wertpunkten wird vsl. gebietsextern auf den Fl.-Nrn. 1832 und 1832/2 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Blöcktach in der Gemeinde Friesenried erbracht. Eine ausgearbeitete Planung des Ausgleichsfläche mit Maßnahmenkonzept wird den Entwurfsunterlagen beigelegt.



Abb. 2 Übersichtslageplan zur geplanten Ausgleichsfläche, Gemarkung Blöcktach (Gemeinde Friesenried)

Die Zuordnung des Ausgleichsbedarfs auf die Ökokontofläche erfolgt in der Entwurfsfassung durch Festsetzung durch Text im Bebauungsplan.

### 8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da die Firma HDM Holzbauteam GmbH direkt westlich, angrenzend an die Erweiterungsfläche, verortet ist und die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes der Betriebserweiterung der HDM Holzbauteam GmbH dient – dies wurde auch bereits bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eggenthal, welche parallel zur Aufstellung des Ur-Bebauungsplanes erfolgte (2018) eingeplant – erscheint der Vergleich mit entfernter liegenden Standorten für eine Betriebserweiterung nicht zielführend. Der rezente Standort stellt die bestmögliche Fläche für dieses Vorhaben 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 Eggenthal dar. Darüber hinaus wurden Daten aus den Online-Diensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, wie z. B. UmweltAtlas Bayern oder Fis-Natur, 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 Eggenthal 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 die gegenständliche 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Wörthbach“ soll ein neuer Gewerbestandort für einen ortsansässigen Handwerksbetrieb geschaffen werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 3.380 m<sup>2</sup>.

Im wirksamen Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan (1. Änderung) der Gemeinde Eggenthal ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Fläche wird aktuell intensiv landwirtschaftlich und als Lager- und Parkfläche für den bestehende Gewerbebetrieb, welchem die Erweiterung dient, genutzt. Es sind keine Gehölze betroffen.

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. Das Schutzgut Mensch (Immissionen) ist gering bis potentiell Mittel betroffen, aufgrund der gewerblichen Nutzung. Beim Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt eine geringe Erheblichkeit. Die Schutzgüter Lokalklima / Lufthygiene, Mensch (Erholung), 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 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 6.005 Wertpunkten kompensiert werden.

Dieser wird vsl. gebietsextern auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1832 und 1832/2 der Gemarkung Blöcktach, 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:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit insgesamt</b>
<b>Boden und Fläche</b>	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe - hohe Erheblichkeit	<b>mittel</b>
<b>Wasser</b>	geringe - mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	<b>mittel</b>
<b>Lokalklima / Lufthygiene</b>	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Mensch (Erholung)</b>	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Mensch (Immissionsschutz)</b>	geringe - mittlere Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	<b>gering (bis mittel)</b>
<b>Landschaftsbild</b>	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	<b>gering</b>
<b>Kulturgüter</b>	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	<b>nicht betroffen</b>
<b>Sachgüter</b>	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	<b>nicht betroffen</b>

Tab.1 Zusammenfassung Auswirkungen Schutzgüter

## 9 PLANUNGSKONZEPT

### 9.1 Städtebauliches Konzept mit Begründung der Festsetzungen

Die 1. Änderung und räumliche Erweiterung des Bebauungsplanes „Am Wörthbach“ dient der Betriebserweiterung des westliche angrenzenden Holzbaubetriebes. Die Option einer Erweiterung wurde bereits bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eggenthal, welche im Parallelverfahren zusammen mit der Aufstellung des Ur-Bebauungsplanes „Am Wörthbach“ (2018) erfolgte, offengehalten. Die Gewerbefläche ermöglicht zwei Bau- fenster u. a. für eine gestaffelte Erweiterung. Im Osten ist eine Eingrünung des Geländes mit Gehölzpflanzungen vorgesehen. An der nördlichen Grenze sind ebenfalls Gehölzpflanzungen vorgesehen, aufgrund möglicher Ein- schränkung von Arbeitsabläufen, ist in diesem Bereich der Standort frei wählbar. Im Norden und Osten schließen Grünflächen (intensiv) an den Geltungsbereich an. Im Süden schließt die Ortsstraße durch Romatsried und Wohn- bebauung an. Im Westen des Geltungsbereichs überschneidet die rezente Planung den Ur-Bebauungsplan in ei- nem sehr geringen Umfang, hier sind die Festsetzungen der 1. Änderung anzuwenden.

### 9.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Ortsstraße Romatsried auf die Kreisstraße OAL 3. Von hier ist in Richtung Kaufbeuren der Anschluss an die B16 und die B12 gegeben und in Richtung Lauchdorf ebenfalls an die B 16.

### 9.3 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Da- bei sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstät- ten, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig. Das Gewerbegebiet soll örtlichen Gewerbetreibenden dienen sowie eine der dörflichen Umgebung ange- messene Neuansiedelung ermöglichen, deshalb sind Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig. Auch Tankstellen und Vergnügungsstätten widersprechen diesem Bild. Da sie nicht benötigt werden und potentiell verstärkend hinsichtlich möglicher Immissionskonflikte wirken können, werden Wohnungen für Auf- sichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zugelassen.

## 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 auf 0,75 festgesetzt. Dies liegt etwas unter dem Orientierungswert von 0,8 für ein Gewerbegebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO und ermöglicht eine effiziente Ausnutzung der Grundstücke, ohne die gewerbliche Nutzung unnötig über eine größere Fläche zur „verschleppen“. Zur möglichst effektiven Nutzung der Grundflächen ist die Überschreitung um 50 von 100 nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen.

### Gebäudehöhen

Über die Festsetzung der maximalen Wand- und Gesamthöhe wird die Gebäudehöhe geregelt. Mit der auf maximal 9,5 m festgesetzten Wandhöhe und einer zusätzlich auf maximal 12,0 m beschränkten Gesamthöhe entsprechen die festgesetzten Werte in etwa denen einer ortstypischen landwirtschaftlichen Scheune oder Maschinenhalle. Die maximal zulässigen Höhen ermöglichen somit eine akzeptable bzw. harmonische optische Eingliederung in das Ortsbild, wenn eine dorfgemäße Optik bei der Materialwahl entsprechend berücksichtigt wird. Die festgesetzten Höhen entsprechen der umgebenden Bebauung und dem ländlichen Siedlungscharakter des Ortsteiles Romatsried.

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).

### Höhenlage der Gebäude

Die maximale Höhenlage der Erdgeschoss-Fertigfußböden im Bezug Ortsdurchfahrt regelt in Zusammenhang mit den festgesetzten Wand- und Gesamthöhen die maximal zulässige Höhenabwicklung des Baukörpers.

Durch die Begrenzung der Erdgeschossfertigungsbodenhöhe auf 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. Es können Ausnahmen zugelassen, wenn das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

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.

Aus Gründen des Ortsbildes, sowie des Natur- und Klimaschutzes sind baulich Anlagen (auch verfahrensfreie) nicht innerhalb der festgesetzten Grünfläche zu errichten.

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 sicherfähig auszubilden.

### 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. Hinsichtlich der benötigten Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eggenthal.

Ladepunkt für elektrisch betriebene Fahrzeuge sollen explizit ermöglicht werden, dies dient sowohl dem Klimaschutz als auch der Energie- und Verkehrswende.

### 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 ohne Aufständereien um negative visuelle Effekte zu vermeiden.

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 dienen der Eingrünung, Strukturierung und ökologischen Durchlässigkeit 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.

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. 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 und Lärmbeeinträchtigungen zu minimieren, sind Grenzwerte zu Geräuschemissionen festgelegt. Im Rahmen der 1. Änderung und räumlichen Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Wörthbach" wurde zur Würdigung der Belange des Schallschutzes eine schalltechnische Untersuchung mit der Berichtsnummer 2025-112853-01-1 vom 17.03.2026 durch die IFB Eigenschenk durchgeführt. Die resultierenden Emissionskontingente sind für Gewerbegebiete allgemein üblich bzw. sie liegen für die Tageszeit über dem Vorschlagswert der DIN 18005. Somit sollten diese für die anzusiedelnden Art von Betrieben, deren Ansiedlung im Plangebiet zu erwarten ist, ausreichend sein.

## 10 FLÄCHENSTATISTIK

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3.380 m<sup>2</sup> und unterteilt sich nachfolgender Flächenaufschlüsselung :

Flächen	in m <sup>2</sup>	in %
Gewerbegebiet	2.965	88
Private Grünflächen	415	12
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>3.380</b>	<b>100</b>

## 11 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG

Die Wohnbaugrundstücke werden an die bestehende Trinkwasserversorgung der Gemeinde Eggenthal angeschlossen. Die Wasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als gesichert angesehen werden. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen.

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

Die Abwasser- bzw. Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Kanalnetz (Trennsystem).

### Stromversorgung

Der Ortsteil Romatsried ist an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) angeschlossen. 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 Eggenthal und dem Planungsbüro DAURER + 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 § 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
- 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 März 2026 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 Umwelt. (2018). *Hohe Grundwasserstände*. Abgerufen am März 2026 von Umweltatlas Bayern: <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2022). *Artenschutzkartierung Bayern TK 8029 und 8129*. Romatsried.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2023). *Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000*. Abgerufen am Februar 2026 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 Februar 2026 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 März 2026 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). *Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete*. Abgerufen am März 2026 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 Februar 2026 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 März 2026 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](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). *Thema Umwelt - Natur (alle Karten)*. Abgerufen am März 2026 von BayernAtlasPlus: <https://v.bayern.de/JL8mp>
- Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2026). *Alllastenkataster*. Abgerufen am März 2026 von ABuDIS 3.0: [https://abudisui.fu.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://abudisui.fu.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 (Geländerelief)*. Abgerufen am März 2026 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-ae7e0dad935f~3b49b438-54b9-4918-a516-21c897a504c5,8de536d8-3452-40e6-9edb-39c116a3ca1b>
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz. (2014). *Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) (mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14)*.
- Dr. Ebel & Co. Ingenieursgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft mbH. (2015). *Geotechnischer Untersuchungsbericht - Eggenthal, Ortsteil Romatsried, Neubaugebiet "Am Wörthbach"*. Betzigau.
- Gemeinde Eggenthal. (2018). *Erste Änderung des Flächennutzungsplanes*.
- Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. (2018). *Bodenschätzung*. Abgerufen am März 2026 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. (2021). *Freizeit in Bayern (alle Daten)*. Abgerufen am März 2026 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)
- mooser ingenieure gmbh & co. kg. (09/2025). *Ermittlung Überschwemmungsgebiete im Bereich Eggenthal - Überschwemmungsflächen Romatsried HQ100*.
- 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.

Eggenthal, den .....

(Siegel)

.....  
Karina Fischer, 1. Bürgermeisterin

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