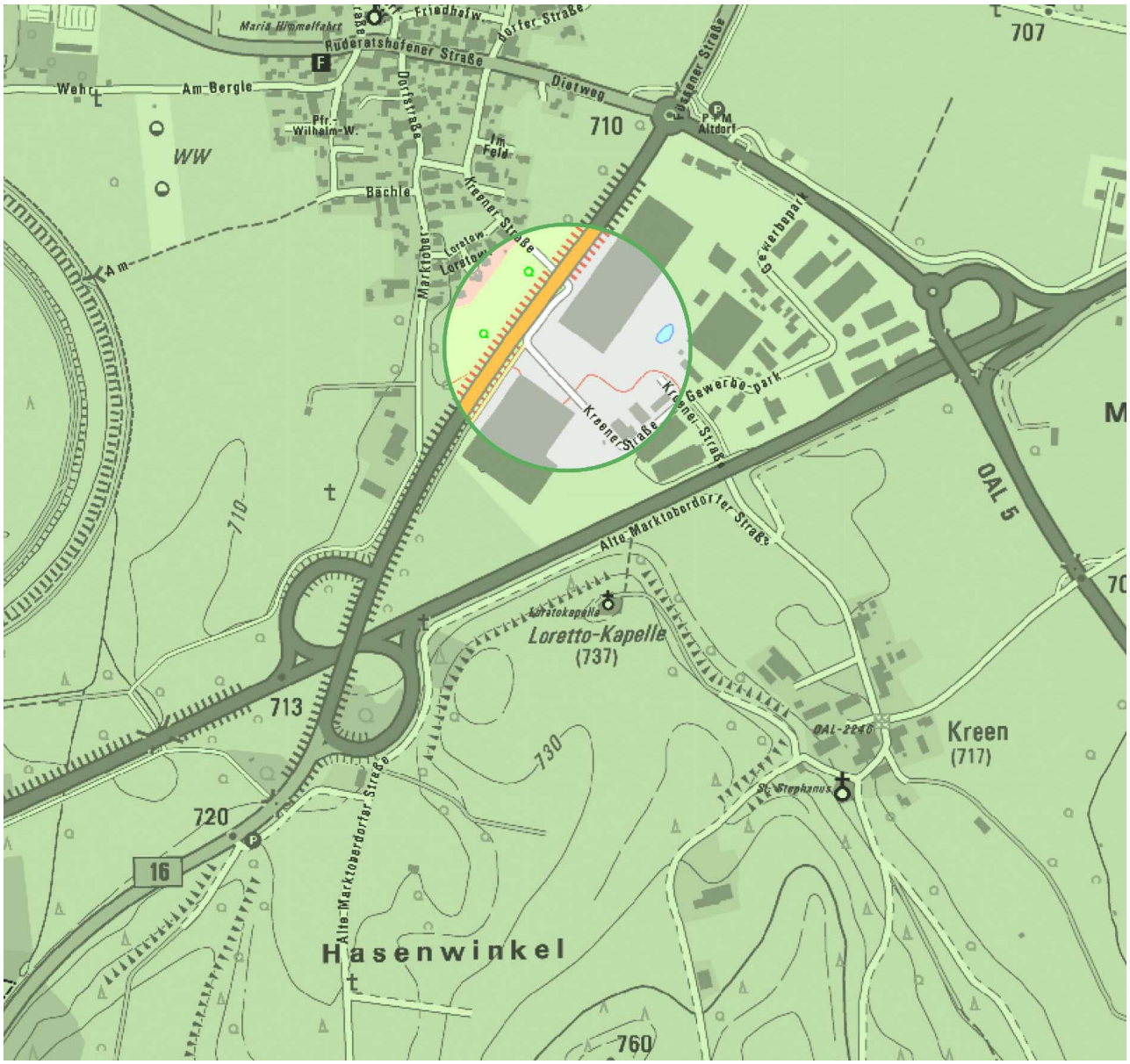


Gemeinde Biessenhofen
6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
"Gewerbepark Altdorf" (Beschleunigtes
Verfahren nach § 13a BauGB)

Entwurf
Fassung 07.11.2025
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Redaktionelle Vorbemerkung	4
3	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)	5
4	Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Hinweise und Zeichenerklärungen	7
5	Satzung	12
6	Begründung – Städtebaulicher Teil	14
7	Begründung –Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	20
8	Begründung – Sonstiges	28
9	Begründung – Bilddokumentation	30
10	Verfahrensvermerke	31

1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

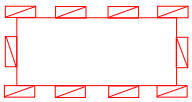
1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
1.4	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)
1.5	**Bundesnaturschutzgesetz**	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

2 Redaktionelle Vorbemerkung

Innerhalb der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf" der Gemeinde Biessenhofen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen (textliche Festsetzungen) der rechtsverbindlichen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf" (Fassung vom 30.05.2006; rechtsverbindlich seit 21.06.2006) inhaltlich unverändert. Im Zuge der aktuellen Änderung werden überwiegend zeichnerische Anpassungen (Planzeichnung) vorgenommen. Die gegenüber der bisherigen Planung hinzukommenden planungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweise ergänzen den bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan und werden in diesem Dokument fortführend erläutert. Die Flächen außerhalb des Änderungsbereiches der 6. Änderung sind von diesen Regelungen unbenommen.

Ziel dieser Vorgehensweise war es, auf Grundlage der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf" (Fassung vom 30.05.2006; rechtsverbindlich seit 21.06.2006) lediglich die zur gewerblichen Nachverdichtung notwendigen Änderung umsetzen zu können, ohne dabei das städtebaulich funktionierende Gewerbegebiet an dieser Stelle in seiner Gesamtheit zu überplanen.

3 Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)

3.1 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf"

Die Inhalte der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf" (Fassung vom 30.05.2006, rechtsverbindlich seit 21.06.2006) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf" geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.2 Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche

Die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffene Vorschrift wird wie folgt modifiziert: Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch

- vollflächig versiegelte Stell- und Lagerplätze
- Zufahrten zu Stell- und Lagerplätzen

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.

3.3 Behandlung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet

In dem Baugebiet ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) vorrangig auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.

Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung sind unzulässig.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B.

Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

4 Zusätzliche bzw. gegenüber dem zu ändernden Plan anders lautende Hinweise und Zeichenerklärungen

4.1 Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf" der Gemeinde Biessenhofen (siehe Planzeichnung)

4.2 Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der angrenzenden 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf" der Gemeinde Biessenhofen (siehe Planzeichnung)

4.3 Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der angrenzenden 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf" der Gemeinde Biessenhofen (siehe Planzeichnung)

4.4 Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der angrenzenden 3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf" der Gemeinde Biessenhofen (siehe Planzeichnung)

4.5 Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der angrenzenden 4. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf" der Gemeinde Biessenhofen (siehe Planzeichnung)

4.6 Weiterführende Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der angrenzenden 5. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf" der Gemeinde Biessenhofen (siehe Planzeichnung)

4.7 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBl Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z. B. Zisterne) vorhalten.

4.8 Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Biessenhofen ausdrücklich empfohlen.

4.9 Begrünung privater Grundstücke

Gem. Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen/herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

4.10 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10

BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu berücksichtigen (z. B. §§ 6 und 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV; zum 01.08.2023 in Kraft getretenen), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) sowie Verordnung über Deponien und Langzeitlager (DepV)).

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

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

4.11 Photovoltaik-Pflicht

Mit der Novellierung des bayerischen Klimaschutzgesetzes geht nun eine Ergänzung der bayerischen Bauordnung (BayBO) um Artikel 44a einher, die die Vorgaben einer Solarpflicht beinhaltet. Daher gilt in Bayern seit dem 01.03.2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung zu dienen bestimmt sind, und seit dem 01.07.2023 für sonstige Nicht-Wohngebäude eine Solarpflicht.

4.12 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4.13 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Biessenhofen noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5 Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Biessenhofen den die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 07.11.2025.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 07.11.2025. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 07.11.2025 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Die Inhalte der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf" (Fassung vom 30.05.2006; rechtsverbindlich seit 21.06.2006) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf" geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches vollständig.

§ 3 Inkrafttreten

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf" der Gemeinde Biessenhofen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gemäß § 10 Abs. 3 BauGB).

Biessenhofen, den 16.12.2025

gez.....

(Wolfgang Eurisch, 1. Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen

6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich südöstlich des Ortsteiles Altdorf. Der Änderungsgeltungsbereich befindet sich im südwestlichen Teil auf dem Gelände der Spedition Ansorge GmbH & Co. KG und wird durch die Kreener Straße im Süden begrenzt und weist eine Fläche von 1,81 ha auf.

6.1.1.2 Der zu überplanende Bereich befindet sich planungsrechtlich innerhalb des Bebauungsplanes 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf".

6.1.1.3 Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich das Flurstück mit der Nummer 300.

6.1.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

6.1.2.1 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich der südwestliche Teil einer bestehenden Lagerhalle, deren Erweiterung es im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens zu ermöglichen gilt. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

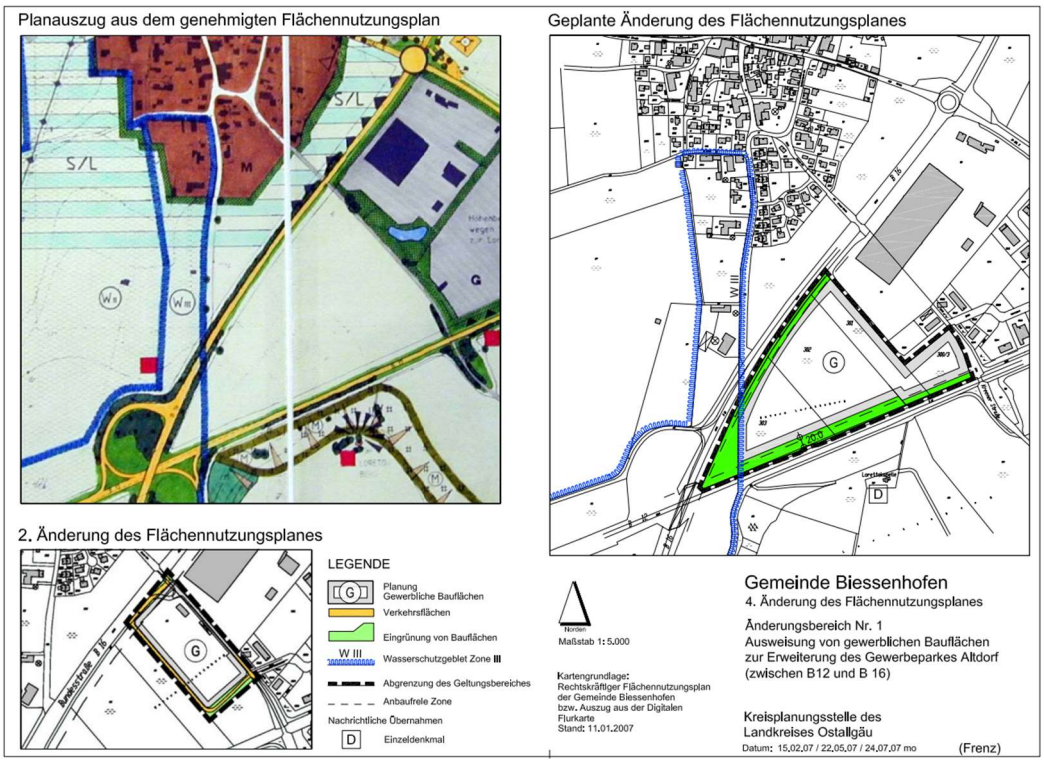
6.1.3 Erfordernis der Planung

6.1.3.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Deckung des kommunalen Bedarfs und der Stärkung der Wirtschaftskraft. Die Gemeinde ist darüber hinaus bemüht, auch langfristig eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen stellen hierfür eine Voraussetzung dar. In dem zu überplanenden Bereich beabsichtigt die dort ansässige Speditionsfirma Ansorge GmbH & Co. KG die Erweiterung der notwendigen Gewerbehalle nach Südwesten. Im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbepark Altdorf“ ist für die betroffene Fläche eine Nutzung festgesetzt, die mit der vorgesehenen Hallenerweiterung nicht vereinbar ist. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

6.1.4 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

6.1.4.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

6.1.4.2 Die Gemeinde Biessenhofen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als "Gewerbliche Baufläche (G)" dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt (siehe unten: Ausschnitt der Planzeichnung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes – Änderungsbereich Nr. 1 Ausweisung von gewerblichen Bauflächen zur Erweiterung des Gewerbeparks Altdorf (zwischen B12 und B16 in der Fassung vom 24.07.2007).



6.1.4.3 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayrischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die "Loretokapelle". Um die Sichtbeziehung zwischen dieser und der "Ottilienbergkapelle" weiterhin zu würdigen, wird die Höhenentwicklung wie bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf" vorgesehen fortgeführt. Dadurch ist weiterhin gewährleistet, dass sich die Bebauung unterhalb der Sichtachsenlinie befindet und so keine Verschlechterung der Bestandssituation durch die Hallenerweiterung ermöglicht wird.

6.1.4.4 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

6.1.5 Systematik der Planung

6.1.5.1 Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m².
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

6.1.5.2 Der redaktionelle Aufbau der Bebauungsplan-Änderung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

6.1.5.3 Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

6.2 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

6.2.1 Stand vor der Änderung

6.2.1.1 Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind die betrieblichen Weiterentwicklungspotenziale aufgrund des vorgegebenen Geltungsbereiches und der damit verbundenen "Baugrenze" limitiert. In dem zu überplanenden Bereich ist neben einem "Gewerbegebiet (GE)", einer "privaten Grünfläche mit Pflanzbindung" auch eine "private Grünfläche ohne Pflanzbindung" festgesetzt. Außerdem wird innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches eine 20-kV-Versorgungsleitung sowie die "Baugrenze" der Halle festgesetzt. Entlang des Abschnitts im Nordwesten der Baugrenze wurde im Ursprungsplan eine "Fassadenbegrünung" festgesetzt. Landschaftsplanerisch wurden "Baum-/Obstbaumbestand erhalten", "Baum zu pflanzen, variabler Standort" und "geplante Strauchpflanzungen / Feldgehölze, variabler Standort" festgesetzt.

6.2.2 Inhalt der Änderung

6.2.2.1 Im Änderungsbereich wird fortführend anstelle der festgesetzten "privaten Grünflächen mit Pflanzbindung" und der "privaten Grünfläche ohne Pflanzbindung" ein "Gewerbegebiet (GE)" festgesetzt. Die festgesetzte "Baugrenze" muss im Rahmen der Hallenerweiterung angepasst werden, um das betriebliche Planungskonzept zu ermöglichen. Die festgesetzten landschaftsplanerischen Maßnahmen wie "Baum-/Obstbaumbestand erhalten", "Baum zu pflan-

zen, variabler Standort" und "geplante Strauchpflanzungen / Feldgehölze, variabler Standort" entfallen, da zukünftig keine Eingrünungsmaßnahmen aufgrund der südlich und östlich befindlichen Bestandsbebauung erforderlich sind und um den gesamten Änderungsgeltungsbereich als "Gewerbegebiet (GE)" ausweisen zu können. Dadurch wird der Bauherrschaft ein maximales Maß an Flexibilität ermöglicht, ohne dabei das städtebaulich einheitliche Bild zu beeinträchtigen. Aufgrund dessen wurde ebenso von der planungsrechtlichen Festsetzung der "Fassadenbegrünung" abgesehen.

6.2.2.2 Im Änderungsbereich wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einem Wert von 0,90 überschritten werden darf. Dies wird als erforderlich angesehen, da die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % (inkl. Kappungsgrenze von 0,80) für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend ist.

Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für vollflächig versiegelte Stell- und Lagerplätze sowie deren Zufahrten bis zu einem Wert von 0,90 zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um die maximale Ausnutzbarkeit der Flächen für den ansässigen Betrieb zu ermöglichen. Da es sich um einen Logistikbetrieb handelt, besteht ein objektiv erhöhter Bedarf an überdurchschnittlichen Betriebs- und Verkehrsflächen. Die Anhebung der GRZ dient der Sicherung und Entwicklung des Betriebes und ist damit ein wesentlicher Beitrag zur Stärkung der gewerblichen Struktur im Plangebiet.

Durch die konzentrierte Entwicklung an diesem Standort wird eine dichtere gewerbliche Bebauung ermöglicht, was zu einem sparsameren Umgang mit Grund und Boden führt. Da das Grundstück nicht an die städtebaulich relevanten Randlagen oder Übergangsbereiche grenzt, sondern zentral im Gewerbegebiet eingebettet ist, entfaltet die Erhöhung der GRZ keine maßgeblichen Wirkungen nach außen. Eine Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen oder der städtebaulichen Gestalt ist damit ausgeschlossen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass innerhalb des gesamten Gewerbegebietes "Gewerbepark Altdorf" bereits vielfältige Grünflächen vorgesehen und realisiert sind. Diese befinden sich insbesondere an den Randbereichen, den Erschließungsachsen sowie in Form von begleitenden Bepflanzungen. Damit ist eine ausreichende Durchgrünung des Gewerbeparks insgesamt sichergestellt. Vor diesem Hintergrund besteht im zentralen Bereich des Gewerbegebietes, in dem die gegenständlich überplanten Flächen liegen, kein zusätzlicher Bedarf an Begrünung.

Außerdem wird durch die erhöhte GRZ die notwendige Flexibilität für betriebliche Erweiterungen auch in Zukunft gewährleistet. Eine städtebauliche Fehlentwicklung wird dadurch nicht erwartet.

6.2.3 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

6.2.3.1 Von den im Zuge der Bebauungsplanänderung neu ausgewiesenen Gewerbeflächen gehen zusätzliche Gewerbelärmimmissionen aus. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sowie dessen jeweiligen Änderungen und Erweiterungen sind für sämtliche Gewerbeflächen Geräuschkontingente festgesetzt.

Daher wurden auch für die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 6. Änderung des Bebauungsplanes neu ausgewiesenen Gewerbeflächen in der schalltechnischen Untersuchung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf" (Sieber Consult GmbH, Fassung vom 29.08.2025) Geräuschkontingente ermittelt und festgesetzt.

Für die bestehenden Gewerbeflächen des Bebauungsplans Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf" wurden bis zur 3. Erweiterung Geräuschkontingente in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP), teilweise auch als höchstzulässige flächenbezogene Schallleistungspegel bezeichnet, festgesetzt. Für die Gewerbeflächen der 4. und 5. Erweiterung wurden Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt.

Da für den Bereich des Bebauungsplans, in welchem im Zuge der aktuellen Änderung Grünflächen zu Gewerbeflächen geändert werden, bisher IFSP festgesetzt sind, wurden auch für die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen IFSP ermittelt und festgesetzt. Dieses Vorgehen erleichtert die im Rahmen der Baugenehmigung erforderliche Überprüfung der Einhaltung der Geräuschkontingente. Dabei wurde äquivalent zur Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 vorgegangen, lediglich die Berechnung der Immissionsrichtwertanteile von Gewerbeflächen mit IFSP erfolgt gemäß den Vorgaben der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

Bei der Festlegung von Geräuschkontingenten wird jedem Quadratmeter Grundstücksfläche eine bestimmte Geräuschemission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (2017) unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Nutzungen an der Umgebung des Gewerbegebietes eingehalten werden. Die Einhaltung der Geräuschkontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein.

Für die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen der 6. Änderung des Bebauungsplans werden, äquivalent zur zu erweiternden Gewerbefläche der rechtsverbindlichen 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbepark Altdorf", immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel bzw. höchstzulässige flächenbezogene Schallleistungspegel von 60/50 dB(A)/m² tags/nachts festgesetzt.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

6.2.3.2 Nordwestlich an den Gewerbepark Altdorf angrenzend verläuft die Kreisstraße OA 5, Da durch die geplante Hallenerweiterung der Fa. Ansorge die Lücke zwischen den bestehenden Gebäuden erheblich reduziert wird, wurden die Auswirkungen auf die Schallreflektionen des Verkehrslärmes auf die nordwestlich gelegene Wohnbebauung untersucht.

Dabei wurden in der oben genannten schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult GmbH, Fassung vom 29.08.2025) die Verkehrslärmimmissionen an

der Wohnbebauung für die Bestandssituation als auch für die Situation nach der Umsetzung der geplanten Erweiterung ermittelt. Die Ermittlung und Bewertung der Verkehrslärmimmissionen erfolgte in Anlehnung an die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung).

Die 16. BImSchV gilt zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind verbindliche Werte, bei deren Überschreiten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Sie können somit auch im Rahmen der städtebaulichen Planung als Schwellenwert für die Zumutbarkeit bzw. zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche angesehen werden.

Es wurde jeweils eine Berechnung für die Bestandssituation mit den bestehenden Gebäuden der Fa. Ansorge und eine für die Situation nach der Umsetzung der geplanten Erweiterung, mit dem Erweiterungsbau, durchgeführt.

Der Vergleich der Beurteilungspegel der beiden betrachteten Varianten an den nächstgelegenen Einwirkorten zeigt, dass es mit der Umsetzung des Erweiterungsbaus zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen an den nächstgelegenen Wohngebäuden von maximal 0,20 dB(A) kommt. Damit ergeben sich an den Einwirkorten keine Änderungen an der im Bestand jeweils bestehenden Einhaltung bzw. Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Die Auswirkungen des Erweiterungsbaus auf die Schallreflektionen des Verkehrslärmes zur nordwestlich gelegenen Wohnbebauung werden daher insgesamt als zumutbar bewertet.

Die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden gesunden Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind somit gewährleistet und es sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

7 Begründung –Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung

7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gemäß § 13a BauGB

7.1.1 Umweltprüfung

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die aufgrund der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

7.2.1 Bestandsaufnahme

7.2.1.1 Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Ortsteiles Altdorf im südwestlichen Teil des Gewerbeparks Altdorf auf dem Gelände der Spedition Ansorge GmbH & Co. KG. Das überplante Gebiet wird im Süden durch die "Kreener Straße" und im Westen durch die "Füssener Straße" begrenzt. Nördlich und östlich liegen die gewerblichen Flächen des Gewerbeparks. Der Geltungsbereich der gegenständlichen 6. Änderung umfasst Teile der Bestandsbebauung sowie Grünflächen und Gehölzpflanzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

7.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Der überplante Bereich umfasst im Norden und im Südosten die Bestandsbebauung des bestehenden Gewerbebetriebes. Am nördlichen, westlichen und südlichen Rand verlaufen vollversiegelte Erschließungswege. Die übrigen Bereiche bestehen aus Grünflächen samt Gehölzpflanzungen bzw. aus Verkehrsbegleitgrün.

Die Vegetation setzt sich infolge der Nutzung des Plangebietes überwiegend aus Futtergräsern und -kräutern zusammen, von denen die meisten als Stickstoffzeiger gelten. Insgesamt ist die Vegetation auf häufige, anspruchslose Arten beschränkt. Besondere oder seltene Arten von Pflanzen (bspw. Arten

der "Roten Liste") kommen nicht vor. Bei den Tieren sind aufgrund der gegenwärtigen Nutzungen überwiegend Ubiquisten und Kulturfolger zu erwarten.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht wird eine Begehung als nicht erforderlich erachtet, da es sich bei der betroffenen Fläche um artenarmes Grünland mit einzelnen jüngeren Bäumen, handelt, die keine Habitatstrukturen wie Höhlen, Spalten oder Horststandorte aufweisen. Eine Nutzung durch besonders oder streng geschützte Arten ist daher nicht zu erwarten. Es ist lediglich davon auszugehen, dass dort gegebenenfalls weit verbreitete, störungsunempfindliche Vogelarten brüten könnten. Zudem ist die Fläche bereits durch die bestehende Nutzung als Parkplatz vorbelastet. Bei etwaigen Baumfällungen sind die Vorgaben des § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach dürfen Rodungen ausschließlich im Winterhalbjahr außerhalb der allgemeinen Vogelbrutzeit erfolgen.

Gehölze kommen innerhalb des Geltungsbereiches am südlichen und östlichen Rand in Form von Einzelgehölzen vor.

Im Geltungsbereich der gegenständlichen Änderung und angrenzend ist kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (Art. 2 BayWaldG) vorhanden.

Das Plangebiet weist aufgrund der Nutzungen und der Umgebungsstrukturen keine ökologisch hochwertigen Elemente auf. Insbesondere fehlen lineare Biotopstrukturen, welche im Kontext der Umgebung hinsichtlich des Biotopverbundes von nennenswerter Bedeutung sind (bspw. gewässerbegleitende Gehölze). Es bestehen keine unverbauten Verbindungen in die offene Landschaft.

7.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft. Die nächstgelegenen geschützten Biotope liegen westlich entlang der Wertach in mindestens 594 m Entfernung.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet "Gennachhauser Moor" (ID-Code Teilfläche Bayern 8130-301), welches sich nordöstlich in rund 2,9 km Entfernung befindet.

Darüber hinaus liegen im Wirkraum des Vorhabens keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.

7.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Aus geologischer Sicht liegt das Plangebiet innerhalb der geologischen Einheit "Schmelzwasserschotter, spätwürmzeitlich" (Ws1 2 ,G). Die Gesteinsbeschreibung wird entsprechend mit "Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig" angegeben.

Hieraus haben sich fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) ausgebildet.

Die Böden werden nach Reichsbodenschätzung in den umgebenden Nutzflächen als LIb2 eingestuft. Folglich kann für das Plangebiet eine ursprünglich

ähnliche Bewertung angenommen werden. Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:

- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Umfeld des Geltungsbereiches ist mit der Wertklasse 5 als hoch einzustufen.
- Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird ebenfalls mit Wertklasse 4 als hoch bewertet.
- Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für die im Umfeld anstehenden Böden eine Acker-/ Grünlandzahl zwischen 50 und 60 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht.
- Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Acker-/ Grünlandzahlen im Umfeld des Plangebietes zwischen 50 und 60 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher geringen Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen.

Die zuvor aufgeführte Bewertung der Böden nach Reichsbodenschätzung ist vor dem Hintergrund der Nutzungen im Plangebiet dahingehend zu betrachten, dass die Böden großflächig versiegelt und anthropogen überprägt sind und ihre Funktionen daher in diesen Bereichen gar nicht bzw. nur noch eingeschränkt erfüllen können.

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Im Plangebiet sind keine Georisiken bekannt.

7.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Innerhalb des Geltungsbereiches und dessen unmittelbaren Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer ist die westlich in knapp 600 m Entfernung verlaufende Wertach.

Genaue Angaben bzw. Kenntnisse zum Grundwasserstand liegen nicht vor.

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.

Im Gebiet fallen aufgrund der Bestandsnutzung bereits Abwässer an. Die Entsorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation gewährleistet.

Der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wird in der Bestandsbebauung dahingehend geregelt, dass dieses im zentral gelegenen Regenüberlaufbecken gesammelt und schadlos versickert wird.

Die vorhandene Bestandsbebauung ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme (HQ_{extrem}) oder hundertjährige (HQ_{100}) Hochwasser.

Das Gelände im überplanten Bereich ist nahezu eben. Daher ist unter normalen Umständen nicht mit oberflächig zufließendem Niederschlagswasser zu rechnen.

7.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Die offenen Grünflächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion und tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas der angrenzenden Bebauung bei.

Die Gehölze tragen in geringem Umfang mit ihrer temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung sowie der Frischluftproduktion ebenfalls zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund nahezu ebenen Geländes sowie der im Umfeld vorhandenen Bestandsbebauung nicht ausbilden.

Innerhalb des Plangebietes bestehen großflächige Versiegelungen des Bodens. Hinsichtlich der Wärmeabstrahlung besteht daher eine thermische Vorbelastung des Kleinklimas, insbesondere in den Sommermonaten.

Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Gewerbebetriebe und Verkehrswege reichern sich Schadstoffe in der Luft an. Daher ist zumindest zeitweise und bei entsprechenden Wetterlagen (Inversion) von einer belasteten Luftqualität auszugehen.

Im Umfeld des Gewerbeparks Altdorf liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Von diesen kann es zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen ins Plangebiet kommen.

7.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Beim Plangebiet handelt es sich um Teile der Bestandsbebauung sowie Grünflächen und Gehölzpflanzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine ökologisch hochwertigen oder kulturlandschaftlich bedeutenden Elemente.

In allen Himmelsrichtungen grenzt Bestandsbebauung bzw. Verkehrsflächen an, daher sind die Einsehbarkeiten ins Plangebiet stark eingeschränkt bzw. nur aus nahen Distanzen gegeben. Weiträumige Sichtbeziehungen in die offene unbebaute Landschaft bestehen nicht.

Das Plangebiet liegt nicht exponiert und hat aufgrund der Lage innerhalb bestehender Gewerbeflächen keine besondere Bedeutung für das Ortsbild.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

7.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzungen im Plangebiet werden im Zuge des gegenständlichen Vorhabens keine hochwertigen oder seltenen Lebensräume überplant. Aufgrund der intensiven Nutzung sind hiervon auch keine besondere oder seltene Artenvorkommen von Pflanzen betroffen (bspw. Arten der "Roten Liste").

Dennoch gehen die bislang festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen verloren und werden aufgrund des verbleibenden Platzangebots nicht ersetzt. Ziel ist vielmehr, die von Bebauung umgebenden Flächen möglichst effektiv für eine Nachverdichtung auszunutzen, um Versiegelungen im Außenbereich zu verhindern. Dies verringert den Lebensraumwert des Plangebietes, wenngleich dessen Bedeutung im Kontext der bisherigen Nutzung und der Umgebungsbebauung bereits im Bestand nur als gering einzustufen ist.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans und angrenzend kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (Art. 2 BayWaldG) vorhanden ist, müssen keine Gebäudeabstände eingehalten werden.

Hinsichtlich des Biotopverbundes entstehen keine erheblichen Verschlechterungen, da keine unverbauten Verbindungen in die offene Landschaft bestehen und ökologisch hochwertige Elemente, insbesondere lineare Biotopstrukturen, fehlen.

7.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung lassen sich keine funktionellen Beeinträchtigungen der entlang der Wertach liegenden Biotope durch das gegenständliche Vorhaben ableiten.

Aufgrund der Entfernung zum nordöstlich in rund 2,9 km Entfernung liegenden FFH-Gebiet "Gennachhauser Moor" (ID-Code Teilfläche Bayern 8130-301) lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele ausschließen. Eine FFH-Vorprüfung bzw. eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist nicht erforderlich.

7.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen belastet.

Die durch die geplante Nachverdichtung entstehende Neuversiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der bislang unversiegelten Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen mehr wahrgenommen werden.

Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind vom geplanten Vorhaben nicht betroffen.

Auch wenn im Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Flächen keine Vorkommen von Altlasten bekannt sind, ist die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG), sofern bei Aushubarbeiten bzw. weiteren Erkundungen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.

Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu berücksichtigen (z. B. §§ 6 und 7 BBodSchV, Ersatzbaustoffverordnung (EBV; zum 01.08.2023 in Kraft getreten), Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) sowie Verordnung über Deponien und Langzeitlager (DepV)).

7.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die westlich in knapp 600 m Entfernung verlaufende Wertach ist vom gegenständlichen Vorhaben nicht betroffen.

Aufgrund der im Gebiet anstehenden Böden sowie der Bestandsnutzung kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Böden im gesamten Gebiet gründungssicher bebaut werden können.

Bestehende oder geplante, öffentliche Trinkwasserschutzgebiete und wasserwirtschaftliche Vorranggebiete Wasserversorgung sind nicht vom Vorhaben betroffen.

Durch die Bebauung erhöhen sich künftig die anfallenden Abwässer. Ableitung und Reinigung des anfallenden Schmutzwassers werden weiterhin durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation gewährleistet.

Die geplante Nachverdichtung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da bislang unversiegelte Flächen neuversiegelt wer-

den. Eine spürbare Veränderung des Wasserhaushaltes ist aufgrund des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser nicht anzunehmen. Dieses soll weiterhin vorrangig über die belebte Oberbodenschicht versickert werden.

Die zusätzliche Bebauung wird ebenfalls an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Auch wenn das Plangebiet nahezu eben ist und nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen für extreme (HQ_{extrem}) und hundertjährige (HQ_{100}) Hochwasser liegt, kann es aus verschiedenen Gründen zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Neuversiegelungen im Plangebiet können den oberflächigen Abfluss von Niederschlagswasser aus dem überplanten Gebiet heraus verstärken. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse relevant. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Hinsichtlich des Schutzes für Ober-, An- und Unterlieger sind die Inhalte und Anforderungen des § 37 WHG zwingend zu berücksichtigen. Dies ist auf Ebene der Baugenehmigung ggf. nachzuweisen.

7.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Die Kaltluftentstehung auf den bislang unversiegelten Grünflächen im Plangebiet wird durch die Nachverdichtung weitestgehend unterbunden und auf die im weiteren Umfeld vorhandenen Offenflächen beschränkt.

Durch die Nachverdichtung des Plangebietes werden keine lokalen Luftströmungen und Windsysteme eingeschränkt.

Im Zuge der gegenständlichen Planung gehen die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Gehölze verloren. Damit erlischt auch deren positive Auswirkungen auf das Kleinklima.

Durch die Neuversiegelung wird die Wärmeabstrahlung weiter begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ebenfalls ein zunehmend ungünstigeres Kleinklima.

Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Betriebsverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.

Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.

Durch die im Umfeld des Gewerbeparks Altdorf vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.

Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO_2-Ausstoß. Insgesamt sind von gegenständlichen 6. Änderung Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittel-

bar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.

7.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Erweiterung der Bestandsbebauung erfährt das Landschaftsbild keine wesentliche Beeinträchtigung, da das Gebiet innerhalb des Gewerbeparks Altdorf liegt und von Bestandsbebauung umgeben ist.

Zudem sind keine ökologisch hochwertigen oder kulturlandschaftlich bedeutenden Elemente vom Vorhaben betroffen.

Aufgrund der in allen Himmelsrichtungen angrenzenden Bestandsbebauung bzw. Verkehrsflächen sind durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen vorhandener Blickbeziehungen gegeben.

Da das Plangebiet nicht exponiert und innerhalb bestehender Gewerbeflächen liegt, beschränken sich die visuellen Auswirkungen der neuen Bebauung auf nahe Distanzen und entfalten im Kontext der Lage keine weitreichenden Beeinträchtigungen.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

7.2.3.1 Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen bleiben inhaltlich unberührt. Wie oben beschrieben, kommt es im Zuge der gegenständlichen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf" jedoch zu einer Überplanung bislang festgesetzter Grünflächen und Gehölzpflanzungen.

8.1 Umsetzung der Planung

8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

8.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

8.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

8.1.2 Wesentliche Auswirkungen

8.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen nicht erkennbar.

8.2 Erschließungsrelevante Daten

8.2.1 Kennwerte

8.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,81 ha

8.2.2 Erschließung

8.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

8.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Frischwasserleitung

8.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

8.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: VWEW-energie

8.2.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben GmbH

8.2.2.6 Müllentsorgung durch: Landkreis Ostallgäu

8.2.2.7 Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

8.2.3 Planänderungen

8.2.3.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 07.11.2025) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rah-

men der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 09.12.2025 enthalten):

- Streichung des dritten Absatzes der Redaktionellen Vorbemerkung
- Streichung des dritten Absatzes in der Festsetzung "Behandlung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet" (Ziffer 3.3)
- Ergänzung des Hinweises zum "Bodenschutz" (Ziffer 4.10)
- Redaktionelle Ergänzungen am Text

Standort der Aufnahmen mit Blick auf die Loretto-kapelle

Blick aus Richtung Südwesten von der Loretto-kapelle Richtung "Wallfahrtskirche St. Ottilia" in Hörmanshofen

Blick aus Richtung Südosten von der Loretto-kapelle Richtung "Kirche Altdorf" über die Bestandsgebäude der Firma Ansorge

10 Verfahrensvermerke

10.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 15.09.2025 . Der Beschluss wurde am 24.09.2025 ortsüblich be kannt gemacht.

10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 03.11.2025 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 24.12.2025).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 24.09.2025 bis 04.11.20 (Billigungsbeschluss vom 15.09.2025; Entwurfsfassung vom 29.08.2025; Bekanntmachung am 24.09.2025) statt (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB).

10.3 Beteiligung der Behörden (gemäß § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 17.09.2025 (Entwurfsfassung vom 29.08.2025; Billigungsbeschluss vom 15.09.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

10.4 Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 09.12.2025 über die Entwurfsfassung vom 07.11.2025
.

Biessenhofen, den 16.12.2025

gez.....
(Wolfgang Eurisch, 1. Bürgermeister)

10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Biessenhofen, den 16.12.2025..... gez.....
(Wolfgang Eurisch, 1. Bürgermeister)

10.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gemäß § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 17.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Gewerbepark Altdorf" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Biessenhofen, den ....
(Wolfgang Eurisch, 1. Bürgermeister)

Plan/Entwurf aufgestellt am:	29.08.2025
Plan/Entwurf geändert am:	07.11.2025

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B):

Stadtplanung und Projektleitung	E. Schellenberg
Landschaftsplanung	M. Werner
Immissionsschutz	L. Brethauer

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

(i.A. Erik Schellenberg)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.