



Projekt-Nr. 3666-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Erweiterung Gewerbegebiet Kapellenäcker“

Gemeinde Fellheim



Teil C: Begründung

i. d. F. vom 28. Januar 2026 mit redaktionellen
Änderungen/Ergänzungen vom 14. April 2026



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanvorentwurf	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	2. Bebauungsplanentwurf	4
1.5	Satzungsbeschluss	5
2	Einfügung in die Bauleitplanung	5
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.2	Bebauungsplan	5
2.2.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.2.2	Lage und Größe des Plangebietes	5
2.2.3	Planungsalternativen	6
3	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung/sonstige übergeordnete Vorgaben	6
4	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	6
4.1	Geländebeschaffenheit	6
4.2	Bestand innerhalb	7
4.3	Bestand außerhalb	7
5	Art der baulichen Nutzung	7
6	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	9
7	Verkehrerschließung	9
8	Immissionsschutz	10
8.1	Gewerbelärm	10
8.2	Schienenverkehrslärm	10
9	Störfallverordnung	11
10	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	12
11	Baugrund	12
12	Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasserbehandlung	14
13	Bahnstrecke Ulm – Kempten	17
14	Brandschutz	17
15	Denkmalschutz	17
16	Altlasten	18

17	Konzept zum Klimaschutz und zur Anpassung an der Klimawandel	18
18	Spezieller Artenschutz	18
19	Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	24
19.1	Aufgabe und Grundlage	24
19.2	Bestand/Bewertung aus Sicht der Grünordnung	24
19.3	Ausgleichsflächen und -maßnahmen	24
19.4	Grünordnungsmaßnahmen	25
20	Umweltbericht	26
21	XPlanung Standard	26
22	Planungsstatistik	27
23	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes	27
23.1	Erschließungsmaßnahmen	27
23.2	Bodenordnung	27
24	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	27
25	Anlagen	28
26	Bestandteile des Bebauungsplanes	28
27	Verfasser	29

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Fellheim hat in seiner Sitzung vom 15. November 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Kapellenäcker“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22. November 2022 ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15. November 2022 hat in der Zeit vom 30. November 2022 bis einschließlich 9. Januar 2023 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15. November 2022 hat in der Zeit vom 30. November 2022 bis einschließlich 9. Januar 2023 stattgefunden.

1.3 Bebauungsplanentwurf

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31. Januar 2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21. Juni 2023 bis einschließlich 24. Juli 2023 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet lag der Entwurf des Bebauungsplans für das Gebiet „Erweiterung Gewerbegebiet Kapellenäcker“ mit der Begründung in der Fassung vom 31. Januar 2023 vom 21. Juni 2023 bis einschließlich 24. Juli 2023 im Rathaus der Gemeinde Fellheim während der allgemeinen Öffnungszeiten und in der Verwaltungsgemeinschaft Boos während der allgemeinen Öffnungszeiten öffentlich aus.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31. Januar 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21. Juni 2023 bis einschließlich 24. Juli 2023 beteiligt.

1.4 2. Bebauungsplanentwurf

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28. Januar 2026 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13. Februar 2026 bis einschließlich 13. März 2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet lag der 2. Entwurf des Bebauungsplans für das Gebiet „Erweiterung Gewerbegebiet Kapellenäcker“ mit der Begründung in der Fassung vom 28. Januar 2026 vom 13. Februar 2026 bis einschließlich 13. März 2026 im Rathaus der Gemeinde Fellheim während der allgemeinen Öffnungszeiten und in der Verwaltungsgemeinschaft Boos während der allgemeinen Öffnungszeiten öffentlich aus.

Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28. Januar 2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13. Februar 2026 bis einschließlich 13. März 2026 beteiligt.

1.5 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Fellheim hat am 14. April 2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Fellheim existiert ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan, der die zu überplanenden Flächen als gewerbliche Bauflächen darstellt. Westlich der gewerblichen Bauflächen (G6) verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Radweg, in dessen Bereich gemäß Flächennutzungsplandarstellung zusätzlich ein Grünzug/Freihaltung von Bebauung dargestellt ist. Dieser Grünzug stellt eine wichtige Leitbahn für die Biotopvernetzung und eine bedeutende ortsplannerische Zäsur und Zäsur für das Landschaftsbild dar. Der vorliegende Bebauungsplan ist demnach aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fellheim entwickelt.

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Fellheim beabsichtigt im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Kapellenäcker“ am Hahnentanzweg eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden. Durch diese Gewerbegebietserweiterung soll der Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde gedeckt werden. Der Gemeinde liegen konkrete Ansiedlungsanfragen Gewerbetreibender vor, u. a. möchte sich der bereits südlich des Hahnentanzweges bestehende Betrieb erweitern, wofür zusätzliche Flächen erforderlich sind. Grundsätzlich soll die Bebauungsplanaufstellung nur die Flächen umfassen, für die eine tatsächliche Nachfrage bei der Gemeinde vorliegt. Entsprechend sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Flächen des Plangebietes intern an die Interessenten vorläufig aufgeteilt. Der vorliegende Standort ist aufgrund der vorhandenen Prägung durch das bereits südlich bestehende Gewerbegebiet und der östlich verlaufenden Bahnstrecke für eine städtebauliche Nutzung als Gewerbegebiet prädestiniert, befindet sich jedoch im Außenbereich.

Der Bebauungsplan trägt dazu bei, in der Gemeinde Fellheim eine nachhaltige Weiterentwicklung zur Standortsicherung des Gewerbes zu ermöglichen und so den Standort Fellheim zu stärken. Auf diese Weise können wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen werden. Der Bebauungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Fellheim erforderlich.

2.2.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Nordosten von Fellheim nördlich des Hahnentanzweges und westlich der Bahnstrecke Ulm – Kempten. Die zu überplanende Fläche umfasst ca. 2,6 ha und betrifft folgende Grundstücke ganz oder teilweise: 158/1, 175, 179/10, 179/11, 179, 180, 181, 181/1 und 194/15, jeweils Gemarkung Fellheim. Der räumliche Geltungsbereich kann im Detail der Bebauungsplanzeichnung entnommen werden.

Die zu überplanenden Flächen befinden sich sowohl im Eigentum der Gemeinde Fellheim als auch in privater Hand. Seitens der privaten Grundstückseigentümer wird die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes mitgetragen.

2.2.3 Planungsalternativen

Durch die unmittelbare Lage an einem bestehenden Gewerbegebiet und die Vorprägung durch die östlich verlaufende Bahnstrecke Ulm – Kempten handelt es sich bei dem Plangebiet um einen städtebaulich gut geeigneten Standort für eine Gewerbenutzung. Entsprechend ist das Plangebiet bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fellheim als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zudem befinden sich die Grundstücke für die geplante Gewerbefläche zum einen im Besitz der Gemeinde Fellheim und zum anderen in privater Hand, wobei eine Gewerbegebietsentwicklungsbereitschaft der Grundstückseigentümer gegeben ist, so dass eine zeitnahe Realisierung des Gewerbegebietes möglich ist. Der Standort des Plangebietes verfügt über keine Alternativen, die ein gleichwertiges Entwicklungspotenzial für eine Gewerbegebietsentwicklung aufweisen, zumal die Gewerbegebietsentwicklung u. a. der Erweiterung eines südlich ansässigen Gewerbebetriebs dient.

3 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung/sonstige übergeordnete Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Maßgeblich sind hierfür vorliegend das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) und der Regionalplan (RP 2024) für die Region Donau-Iller (15).

Die Gemeinde Fellheim liegt gemäß LEP 2023 im allgemeinen ländlichen Raum. Konkrete flächenbezogene Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind für das aktuelle Plangebiet im LEP 2023 nicht enthalten.

Räumlich konkrete Zielaussagen des Regionalplans der Region Donau-Iller (2024) sind für das Plangebiet nicht vorhanden. Angrenzend an das Plangebiet verläuft die Bahnstrecke Ulm-Kempten, für die im betreffenden Bereich des Plangebiets ein Ausbau (VRG), eine geplante Elektrifizierung und ein Bahnhof/Haltepunkt/Haltestellung in Planung (VRG) dargestellt sind.

Es gelten grundsätzlich die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Vorliegend wird davon ausgegangen, dass durch das geplante Gewerbegebiet die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht beeinträchtigt werden.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Geländebeschaffenheit

Für das Plangebiet liegt eine Geländehöhenaufnahme vor (Kling Consult GmbH, Krumbach vom 28. Juli 2021). Diese ist in die Bebauungsplanung integriert. Das Plangebiet ist weitgehend eben und weist eine Höhenlage von durchschnittlich 564 m bis 565 m ü. NHN auf.

4.2 Bestand innerhalb

Das Plangebiet selbst wird auf Fl.-Nr. 179/10 im Osten sowie auf Fl.-Nr. 179 landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Fl.-Nr. 179/10 wird im Westen als Lagerfläche der südlich des Hahnentanzweges ansässigen Firma genutzt. Auf Fl.-Nr. 181 sowie 181/1 bestehen drei Bestandsgebäude, welche von extensivem Grünland umgeben sind und durch Schotterwege erschlossen sind. Im Süden der Fl.-Nr. 181 besteht ein kleiner Bereich mit Feldgehölzen.

Die verkehrliche Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die „Äußere Bahnhofstraße“ von Süden her. Der im Westen des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung verlaufende Kapellenweg dient zum einen dem landwirtschaftlichen Verkehr und ist zum anderen eine Radwegeverbindung nach Pless. Die südliche Grenze des Bebauungsplangebietes bildet der Hahnentanzweg, Vegetationsstrukturen sind ausschließlich im südlichen Bereich des Plangebietes vorhanden und zwar zum einen im Westen entlang des Kapellenwegs (3 Bäume) und zum anderen im Bereich der Kreuzung des Hahnentanzweges mit der „Äußeren Bahnhofstraße“ (Strauchstrukturen sowie 2 Bäume).

4.3 Bestand außerhalb

Nach Norden, Osten und Westen schließen landwirtschaftliche genutzte Flächen an, wobei unmittelbar östlich des Plangebietes die Bahnstrecke Ulm – Kempten verläuft. Nach Süden schließt der bebaute Ortsbereich (Gewerbegebiet) von Fellheim an.

Das Plangebiet weist folgende Mindestabstände zu bestehenden und geplanten Siedlungsbereichen (WA- und MD-Flächen) auf:

- ca. 100 m zu den nächstgelegenen WA-Flächen im Südwesten
- ca. 220 m zu den nächstgelegenen MD-Flächen im Westen
- ca. 140 m zu den nächstgelegenen WA-Flächen im Süden
- ca. 100 m zu den nächstgelegenen MI-Flächen im Süden

5 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, wobei Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie ausschließlich auf Dachflächen zulässig sind.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- unselbstständige Verkaufsräume, die einen produzierenden Gewerbebetrieb zugeordnet sind bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von max. 200 m²

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

- Bordelle und bordellartige Betriebe
- selbstständige Einzelhandelsbetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Beherbergungsbetriebe
- Anlagen für Windenergie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Diese Festsetzung stellt sicher, dass das Gebiet vorrangig der Unterbringung nicht erheblich belästigender gewerblicher Nutzungen dient.

Durch die im Plangebiet zulässigen Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie wird eine standortnahe und flächensparende Energieversorgung unterstützt. Es wird jedoch bestimmt, dass Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie nur auf Dachflächen zulässig sind. Die Beschränkung auf Dachflächen trägt dem Grundsatz der sparsamen und schonenden Inanspruchnahme von Grund und Boden Rechnung, da die für gewerbliche Zwecke vorgesehenen Grundstücksflächen nicht zusätzlich durch freistehende Energieerzeugungsanlagen in Anspruch genommen werden. Zugleich bleibt den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern ein hinreichend großer Spielraum zur Nutzung der Solarenergie, da die Dachflächen der im Gewerbegebiet typischerweise großvolumigen Gebäude regelmäßig geeignete und wirtschaftlich nutzbare Standorte für z. B. Photovoltaikanlagen darstellen.

Anlagen für Windenergie sind im Plangebiet generell unzulässig. Die Gemeinde sieht es als sachgerecht an, Windenergieanlagen über eigene Sondergebiete bzw. Industriegebiete zu steuern, um Konflikte zu bündeln und Planungssicherheit zu schaffen.

Vorliegend werden Tankstellen im Gewerbegebiet ausgeschlossen, da seitens der Gemeinde Fellheim der im Randbereich des Siedlungsbereiches der Gemeinde gelegene Standort für die Positionierung einer Tankstelle als ungeeignet bewertet wird. Da die Gemeinde das Plangebiet den heimischen Gewerbetreibenden zur Verfügung stellen will und somit die bei der Gemeinde vorliegenden Nachfragen nach gewerblichen Flächen befriedigen möchte, werden vorliegend zudem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Aus dem gleichen Grund werden Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe als Nutzung im geplanten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen sollen nicht an dem außerhalb liegenden Standort im Gemeindegebiet entwickelt werden. Dies ist auch im Hinblick auf die öffentliche Ordnung sinnvoll, da eine soziale Kontrolle solcher überwiegend zur Nachtzeit genutzten Vergnügungsstätten in dem randlich gelegenen Gewerbegebiet nicht gewährleistet werden kann. Die knappen Entwicklungspotenziale für Gewerbegebietsflächen in der Gemeinde Fellheim sollen vornehmlich gewerblichen Nutzungen wie Produktion, Handwerk oder Büros vorbehalten bleiben. Entsprechend werden auch selbstständige Einzelhandelsbetriebe als nicht zulässig festgesetzt. Die Gemeinde Fellheim sieht den Schwerpunkt der Einzelhandelsansiedlungen aus städtebaulicher Sicht im Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde und nicht räumlich außerhalb der Ortsmitte. Um einem potenziellen Immissionskonflikt hinsichtlich schützenswerter Nutzungen im Plangebiet zuvorzukommen, werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Beherbergungsbetriebe, im Planbereich ausgeschlossen.

6 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von ca. 10 m über dem Gelände wird durch den vorliegenden Bebauungsplan eine für die gewerbliche Nutzung geeignete und dem Standort angepasste Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baufläche gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Gewerbegebietes werden durch Baufenster mittels Baugrenzen definiert, wobei eine hohe Flexibilität bei der Anordnung der gewerblichen Baukörper entsprechend unterschiedlichen Nutzungsanforderungen gewährleistet werden soll. Mit der Festsetzung einer offenen Bauweise kann die für die gewerbliche Bebauung erforderliche Gebäudelänge bis 50 m realisiert werden.

Um den Bestand an baulichen Anlagen auf Grundstück Flur-Nr. 181 und 181/1, Gemarkung Fellheim, die gegenwärtig bereits gewerblich genutzt werden, im Plangebiet trotz konkurrierender Festsetzungen zu berücksichtigen, wird eine Ausnahme im Bebauungsplan aufgenommen, da der Sachverhalt eines Bestandsschutzes vorliegend nicht abschließend gesichert ist und eine Befristung oder Bedingung in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 BauGB einer außergewöhnlichen städtebaulichen Situation bedarf und hinsichtlich der zeitlichen Komponente hinreichend bestimmt sein muss. Die Ausnahme definiert, dass im Gewerbegebiet vorhandene bauliche Anlagen und die zur Andienung der baulichen Anlagen auf der privaten Grundstücksfläche erforderlichen Zufahrten in den gekennzeichneten Bereichen außerhalb der Baugrenze und innerhalb der privaten Grundstücksfläche mit Pflanzbindung ausnahmsweise zulässig sind. Instandhaltungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden sind allgemein zulässig. Nicht zulässig sind Maßnahmen, die zu einer wesentlichen Änderung des Gebäudes führen, z. B. Anbau, Aufstockung, Nutzungsänderung. In den gekennzeichneten Bereichen sind bei wesentlichen Änderungen der Bestandsgebäude, Ersatzbauten, Neubauten, Anbauten udgl. die Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Auf diese Weise werden die Belange in Zusammenhang mit den Bestandsgebäuden und -nutzungen hinreichend gewürdigt.

Um den Anforderungen moderner Gewerbebauten zu entsprechen, ermöglicht der Bebauungsplan die Realisierung unterschiedlichster Dachformen. Zulässig sind das Satteldach mit einer Dachneigung von 10 bis 30°, das Pultdach mit einer Dachneigung von 6 bis 30°, das Flachdach mit einer Dachneigung von 0 bis 5° und das Sheddach mit einer Dachneigung von 10 bis 40°. Grundsätzlich sind Überdachungen und Schleppdächer von den Vorgaben zu den zulässigen Dachformen und Dachneigungen freigestellt. Diese Festsetzungen ermöglichen je nach Ausgestaltung eine Photovoltaik- und Solarnutzung der Dachflächen. Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

Die Gemeinde bestimmt, dass im Plangebiet textile Materialien als Außenwände und Dächer nicht zulässig sind. Im Hinblick auf den Klimawandel mit zunehmenden größeren saisonalen Windgeschwindigkeitsschwankungen möchte die Gemeinde potenzielle Schäden möglichst geringhalten und zudem das Ortsbild am Ortsrand von Fellheim positiv gestalten.

7 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die „Äußere Bahnhofstraße“ mit Fortführung über den auszubauenden bestehenden Feldweg (Flur-Nr. 180, Gemarkung Fellheim) im Osten entlang der Bahn. Die interne Gewerbegebieterschließung wird mittig des geplanten Gewerbegebietes nach Westen zum Kapellenweg geführt und endet in einer Wendeanlage im Bereich des bestehenden Kapellenweges. Der seitens der Landwirtschaft

genutzte Kapellenweg erhält auf diese Weise eine Anbindung an das neue Gewerbegebiet. Seitens der Gemeinde ist eine Umlenkung des landwirtschaftlichen Verkehrs vom Kapellenweg über die neue gewerbliche Verkehrserschließung auf die Äußere Bahnhofstraße vorgesehen, um den das Wohngebiet durchquerenden landwirtschaftlichen Fahrverkehr zu reduzieren.

Der im Plangebiet liegende Bereich des Hahnentanzweges bleibt als öffentliche Verkehrsfläche erhalten.

Die interne Gewerbegebietserschließung wird im Hinblick auf die erforderlichen Verkehrsflächen auf das notwendige Maß beschränkt. Das Erfordernis eines fahrbahnbegleitenden Gehwegs wird seitens der Gemeinde Fellheim nicht gesehen, so dass insgesamt eine Breite der öffentlichen Verkehrsfläche von 7,0 m festgesetzt ist. Der Wendebereich mit einem Durchmesser von mind. 20 m ermöglicht das Wenden eines Sattelzuges, da der Hahnentanzweg dem Fahrrad- und landwirtschaftlichen Verkehr vorbehalten bleiben soll. Eine ausreichende verkehrliche Erschließung für die Erweiterung des Gewerbegebiets ist dementsprechend gewährleistet. Wendeanlage und Straßenbreite sind für den zu erwartenden Lieferverkehr dimensioniert.

8 Immissionsschutz

8.1 Gewerbelärm

Für das geplante Gewerbegebiet werden keine Emissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt. In Fortführung des bestehenden Gewerbegebietes ohne Emissionsbeschränkung nach Norden besteht vorliegend eine größere Distanz zu schützenswerten Nutzungen südlich des Plangebietes. Vorliegend wird grundsätzlich kein potenzieller Immissionskonflikt gesehen, so dass für den Bebauungsplan kein Konfliktbewältigungsgebot angenommen wird. Nach Auffassung des BVerwG muss es zudem im Gemeindegebiet Gewerbegebiete ohne Beschränkungen geben, um anderweitig von einer Kontingentierung Gebrauch machen zu können.

Auf der nachfolgenden Planungsebene sind entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten evtl. erforderliche Auflagen zum Schallschutz festzulegen. Gemäß dem der Gemeinde Fellheim bekannten gewerblichen Bedarf ist gegenwärtig von keinem Nachtbetrieb der Gewerbebetriebe auszugehen.

8.2 Schienenverkehrslärm

Hinsichtlich der östlich des Gebietes verlaufenden Bahnstrecke Ulm – Kempten liegen der Gemeinde Fellheim Informationen über die zugehörigen Verkehrslärmimmissionen aus anderweitigen Schallgutachten vor. Entsprechende Unterlagen wurden seitens der Gemeinde Fellheim zur Verfügung gestellt, um vorliegend Festsetzungen zum Schallschutz im Gewerbegebiet gegenüber einwirkender Schienenverkehrslärmimmissionen festsetzen zu können.

Gemäß der Stellungnahme zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße I“ in Fellheim vom 15. Juli 2020 der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH sind für die Bahnstrecke gemäß den Angaben der DBAG folgende Verkehrsdaten zu berücksichtigen:

Prognose 2030

Daten nach Schall03 gültig ab 01/2015

Zugart-	Anzahl		v_max km/h	Fahrzeugkategorien gem Schall03 im Zugverband							
	Tag	Nacht		Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl	Fahrzeug kategorie	Anzahl
GZ-V	3	1	90	8-A4	1	10-Z5	30	10-Z18	8		
IC-E	2	0	140	8-A8	1	9-Z5	9				
RV-VT	60	8	140	6-A8	2						
	65	9	Summe beider Richtungen								

Da im geplanten Gewerbegebiet Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen sind, sind dementsprechend lediglich pro Nutzungen u. a. als schützenswerte Nutzungen im Plangebiet zur Tagzeit relevant. Entsprechend der Verkehrsdaten zur Bahnstrecke Ulm – Kempten ist davon auszugehen, dass nur im Nahbereich der Bahnstrecke (Abstand zum Flurstück der Bahn ca. 20 m) der Orientierungswert von 65 dB(A) für Gewerbegebiete zur Tagzeit überschritten werden kann. Um im Plangebiet gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind entsprechend der einwirkenden Schienenverkehrslärmimmissionen Lärmpegelbereiche gekennzeichnet. Für den östlichen Bereich zwischen Bahnstrecke und interner Erschließungsstraße erfolgt eine Einstufung in den Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel bis 70 dB(A)) mit der Anforderung für das bewertete Bauschalldämm-Maß für Büroräume u. ä. von 35 dB. Für den westlichen Bereich erfolgt eine Einstufung in den Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel bis 65 dB(A)) mit der Anforderung für das bewertete Bauschalldämm-Maß für Büroräume u. ä. von 30 dB. Durch die gestellten Anforderungen an das bewertete Bauschalldämm-Maß kann für Büroräume u. ä. der einzuhaltende Innenpegel gewährleistet werden. Aufgrund einer für Büroräume zumutbaren Stoßlüftung sind durch die im Bebauungsplan getroffenen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Da die Anforderungen bezüglich Büroräume udgl. in den Lärmpegelbereichen II und III gleich sind, ist eine weitere Differenzierung in Entfernung zur Bahnstrecke hinsichtlich der Anforderung an das bewertete Bauschalldämm-Maß nicht erforderlich.

9 Störfallverordnung

Die Vorschriften der Störfallverordnung (12. BImSchV) sind zu beachten, insbesondere wird auf § 50 BImSchG verwiesen.

Bei Bauleitplanungen für Anlagen, die nachfolgend nach BImSchG zu genehmigen sind, ist folgender Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) zu berücksichtigen:

- Leitfaden zur Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftige Gebiete im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG. Danach soll bereits auf Ebene eines Bebauungsplanes entsprechend dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG und den Achtungsabständen in dem KAS-Leitfaden bauleitplanerisch gehandelt werden, wenn erkennbar ist, dass ein Vorhaben realisiert werden soll, das einen Betriebsbereich nach BImSchG aufweist. Dies betrifft z. B. die Lagerung bzw. Verarbeitung bestimmter Mengen von Stoffen nach der Störfall-Verordnung.

Ziel der Berücksichtigung dieses Belanges auf Ebene der Bauleitplanung ist die Sicherstellung eines angemessenen Abstandes zur Verhinderung von schweren Unfällen im Sinne des § 50 BImSchG (bzw. Art. 13 der Seveso III-Richtlinie). Nach jetzigem Planungsstand sind keine Betriebsbereiche mit Grundpflichten im Sinne des BImSchG bekannt. Insofern ergeben sich zum jetzigen Zeitpunkt keine besonderen Beachtungspflichten nach dem sogenannten Trennungsgebot des § 50 BImSchG zur Verhinderung von schweren Unfällen.

Aus heutiger Sicht kann nicht auf alle Zeit abschließend festgestellt werden, ob zukünftig entsprechende Betriebsbereiche realisiert werden bzw. welche Mengen von welchen Stoffen nach der Störfallverordnung gelagert oder verarbeitet werden müssen. Evtl. werden langfristig auch Produktions-, Lager- oder Feuerungsanlagen errichtet, die Störfall-relevante Lagermengen und Transportwege verzeichnen. Die Prüfung möglicher Auswirkungen kann dann im Bedarfsfall nachfolgenden Verfahren überlassen werden.

10 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) sollen die Gemeinden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden.

Darüber hinaus ist auf § 1a Abs. 2 BauGB hinzuweisen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch die Ergänzung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes an einem durch Verkehrswege vorgeprägten Standort erfolgt die Ausweisung der Gewerbeflächen trotz der Außenentwicklung an einem geeigneten Standort.

11 Baugrund

Um den Baugrund und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Bebauungsplangebiet zu erkunden, hat die Gemeinde Fellheim ein Baugrundgutachten (Kling Consult GmbH, Krumbach vom 18. März 2022) erarbeiten lassen. Das Baugrundgutachten ist Bestandteil der Begründung des vorliegenden Bebauungsplanes (Anlage). Ziel der Untersuchung war die Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrunds mit allgemeiner bautechnischer und bodenmechanischer sowie geologischer und hydrogeologischer Beurteilung einschließlich der Erarbeitung von Hinweisen und Empfehlungen zur allgemeinen Bebaubarkeit, zum Kanal und Straßenbau, zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur potenziellen Schadstoffbelastung der angetroffenen Böden mit weiteren grundbautechnischen Hinweisen. Im Detail der einzelnen Untersuchungsparameter wird auf das als Anlage der Begründung beigefügte Baugrundgutachten verwiesen.

Im Plangebiet stehen quartäre Kiese (Niederterrassenschotter) an, die von anthropogenen Auffüllungen und natürlichen Deckschichten in unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert werden. Den tieferen Untergrund bilden die jungtertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse (OSM). Ein geschlossener Grundwasserspiegel zirkuliert in den quartären Kiesen und ist in einer Tiefe von 5 m bis 7 m unter GOK zu erwarten.

Die Deckschichten stehen in Form von sandigen bis stark sandigen, schwach tonigen Schluffen an. Die Deckschichten weisen eine weiche bis steife Konsistenz auf und sind hinsichtlich ihrer plastischen Eigenschaften nach DIN EN ISO 14688-1 überwiegend als leicht bis mittelplastische Tone zu klassifizieren. Die Deckschichten sind mäßig bis stark kompressibel und weisen eine geringe Scherfestigkeit auf. Sie sind gering tragfähig und zur Aufnahme der Lasten aus dem Straßenbau, der Straßennutzung sowie dem Leitungs- und Kanalbau ohne Zusatzmaßnahmen nicht geeignet. Die aufgeschlossenen Deckschichten sind durchweg sehr frostempfindlich und darüber hinaus ausgeprägt wasserempfindlich. Nach DIN 18130 sind sie als schwach durchlässig einzustufen.

Die unterhalb der Deckschichten anstehenden quartären Kiese der Niederterrassenschotter sind stark verwittert und weisen einen hohen Schlämmkorngehalt sowie auch bindige Eigenschaften auf. Unterhalb der verwitterten Kiese stehen die graubraun-gefärbten quartären Kiese in gering verwitterter Ausbildung an. Diese sind als sandige bis stark sandige, schwach schluffige Kiese anzusprechen.

Die schlämmkornreichen, stark verwitterten quartären Kiese sind mäßig kompressibel und weisen eine mittlere Scherfestigkeit auf. Sie sind mäßig tragfähig und zur Aufnahme von Lasten aus dem Straßenbau, der Straßennutzung sowie dem Kanal- und Leitungsbau oder Sondermaßnahmen nur bedingt bis nicht geeignet. Die schlämmkornarmen, gering verwitterten Kiese sind gering kompressibel und weisen eine hohe bis sehr hohe Scherfestigkeit auf. Sie sind gut tragfähig und zur Aufnahme von Lasten aus dem Straßenbau, der Straßennutzung sowie dem Kanal- und Leitungsbau geeignet. Je nach Schlämmkorngehalt sind die quartären Kiese als gering bis mittel oder sehr frostempfindlich einzustufen. Die schlämmkornreichen Kiese sind wasserempfindlich. Nach der DIN 18130 werden die stark verwitterten Kiese als schwach durchlässig bis durchlässig und die gering verwitterten Kiese als durchlässig eingestuft.

Im gesamten Planungsgebiet kann eine Versickerung in den gering verwitterten quartären Kiesen erfolgen. Die natürlichen Deckschichten sowie auch die ausgesprochenen schlämmkornreichen quartären Kiese sind aufgrund der geringen Durchlässigkeit als nicht versickerungsfähig einzustufen. Diese sind bezüglich einer Versickerung bis zum Erreichen der quartären Kiese restlos zu entfernen (vgl. Baugrundgutachten als Anlage der Begründung).

Entsprechend der Untersuchungsergebnisse wird im Bebauungsplan eine Versickerung des nicht schädlich belasteten Niederschlagswassers festgesetzt. Bezüglich der gesonderten Anforderungen an die Versickerungsanlagen wird auf das Baugrundgutachten verwiesen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Abhängig von jeweiligen Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich.

Soll Bodenmaterial im Sinne des § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Es wird empfohlen, bereits im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche über 5.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Im Zuge des zu diesem Bebauungsplan durchgeführten Scopings wurde seitens des Landratsamtes Unterallgäu – Untere Immissionsschutzbehörde auf eine Teilfläche im nordöstlichen Planungsbereich verwiesen, welche in einer älteren topographischen Karte als eine Hohlform dargestellt ist. Es wurde seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde angeregt, im Rahmen der Baugrunderkundung insbesondere diesen Bereich genauer zu untersuchen und die Erkenntnisse mitzuteilen. Im Rahmen des durchgeführten Baugrundgutachtens wurde dieser Bereich mittels einer kleinen Kleinrammbohrung untersucht. Im Bereich dieser Kleinrammbohrung (KRB 1 gemäß Baugrundgutachten siehe Anlage der Begründung) wurde unterhalb einer geringmächtigen Oberbodenauflage bis in einer Tiefe von 1,0 m unter GOK eine anthropogene Auffüllung in Form von schwach tonigen, stark schluffigen, sandigen Kiesen aufgeschlossen. Als Fremdbestandteile wurde in diesen kiesigen Auffüllungen einzelne Ziegelsplitter vorgefunden. Ansonsten war das Material vollkommen unauffällig und ist als umgelagertes Material aus Deckschichten und verwitterten Kiesen anzusehen. Aufgrund der organoleptischen Unauffälligkeit wurden keine weiteren chemischen Laborversuche durchgeführt.

12 Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasserbehandlung

Durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Fellheim wird die mengen- und druckmäßig ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser des Plangebietes sichergestellt.

Die Entsorgung im Plangebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an die Abwasserentsorgungsanlage des Abwasserzweckverbandes Fellheim/Pleiß. Gemäß Auskunft der Stadt Memmingen (Amt für technischen Umweltschutz) wurde mit Schreiben vom 17. März 2022 mitgeteilt, dass das Kontingent im Hinblick auf die Einleitung des häuslichen und gewerblichen Schmutzwassers im Gruppenklärwerk ausreichend ist. In Bezug auf die Schmutzfracht und der Abwassermenge bei Trockenwetter werden die zugeordneten Werte eingehalten, so dass eine Erweiterung des Gewerbegebietes und dem Anschluss der genannten Gewerbebetriebe nichts entgegensteht. Bei starken Regenereignissen wird die festgelegte Menge von 1.800 m³ pro Tag jedoch zeitweise überschritten. Aus diesem Grunde wird eine ordnungsgemäße Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Erschließungsstraßen und der Gewerbegrundstücke angemerkt. Aufgrund der bestehenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sieht der Bebauungsplan vor, dass entsprechend anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser auf den privaten und öffentlichen Flächen zu versickern ist. Zur Entlastung der Kanalisation von unverschmutztem Niederschlagswasser und Vermeidung negativer Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwasserneubildungsrate ist das auf den privaten und öffentlichen Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zu versickern. Das unverschmutzte Niederschlagswasser des öffentlichen Straßenraums soll über Rohrrigolen im Straßenraum versickert werden. Auf den privaten Grundstücksflächen anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist mittels geeigneter Versickerungsanlagen auf die privaten Grundstücksflächen zu versickern, wobei vorrangig eine Versickerung flächenhaft über die belebte Bodenzone anzustreben ist und einer punktuellen Versickerung (z.B. über Sickerschächte) nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z.B. ungünstige geologische Untergrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten) zugestimmt werden kann. Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens (Anlage der Begründung) sind zu beachten. Bei der Versickerung sind die einschlägigen Gesetze und Verordnungen zu beachten (u. a. technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, ATV

Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“. Flächen mit Verunreinigungspotenzial sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen, ggf. ist auf dem Grundstück eine Rückhaltung vorzusehen. Darüber hinaus sind die Vorgaben zur Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten.

Sofern die Einleitung des auf den öffentlichen Straßenflächen anfallenden Niederschlagswassers nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fällt, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Ist die kommunale Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgenden Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s

Zusätzlich ist im Falle einer Erlaubnisfreiheit durch die Gemeinde Fellheim ein Nachweis vorzulegen, dass bei einer Einleitung in das Grundwasser die Anforderungen der NWFreiV i.V.m. TRENGW erfüllt sind (vgl. Formular auf der Homepage des Landratsamtes).

Der Anschluss des Plangebietes an die Abwasserentsorgungsanlage bzw. das Gruppenklärwerk Memmingen soll über die Führung der Abwassereinrichtungen über den Kapellenweg erfolgen. Dafür ist in der neu zu errichtenden Erschließungsstraße im Gewerbegebiet eine Druckleitung vorgesehen. Zugleich ist bei den jeweiligen Gewerbebetrieben im Plangebiet ein Hauspumpwerk zu installieren. Im Kapellenweg wird entsprechend ein Entlastungsschacht errichtet werden, in dem Druckleitung und bestehende Freispiegelleitung zusammentreffen.

Die Gemeinde hat die hydraulische Leistungsfähigkeit des vorhandenen Mischwasserkanals überschlägig geprüft. Das vorhandene Schmutzwasserrohr kann in dem betreffenden Abschnitt einen Abfluss von rund 23,5 l/s aufnehmen, was einem theoretischen Tagesvolumen von ca. 2.030 m³/d bei konstantem Abfluss entspricht. Unter Ansatz üblicher Orientierungswerte für kleine und mittlere Gewerbebetriebe (ca. 5–50 m³/d) sowie Dienstleistungsbetriebe (ca. 1–10 m³/d) ist bei der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungsstruktur davon auszugehen, dass der Anschlusskanal für die geplanten Betriebe ausreichend dimensioniert ist. Betriebe mit deutlich erhöhtem Abwasseranfall, insbesondere großdimensionierte lebensmittelverarbeitende Betriebe mit hohen spezifischen Abwassermengen, sind im Plangebiet nicht vorgesehen und bedürften im Einzelfall eines gesonderten Nachweises der hydraulischen Leistungsfähigkeit des Entwässerungssystems. Die vorliegende überschlägige Abflussbetrachtung dient der grundsätzlichen Klärung der Abwasserbeseitigung im Rahmen der Bauleitplanung. Bezüglich der Oberflächenentwässerung ist eine Versickerung vorgesehen. Die vom Landratsamt Unterallgäu (Sachgebiet Wasserrecht) geforderte detaillierte hydraulische Berechnung bzw. Kanalnetzrechnung wird im Zuge der konkreten Erschließungsplanung erstellt und diesen Behörden zur Prüfung vorgelegt.

Die Abwasserbeseitigung kann gemäß der ausgeführten Option als gesichert angesehen werden. Die Führung der Wasserversorgung über den Kapellenweg ist möglich.

Der Bereich des Plangebietes liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Da es sich vorliegend um ein weitgehend ebenes Gelände

handelt, ist nicht mit Schäden durch wildabfließendem Hangwasser zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers (Schichtwasser) aufgrund der festgesetzten Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstückes verstärkt wird. Gemäß Baugrunduntersuchung wurde ein geschlossener Grundwasserspiegel bei den Felduntersuchungen nicht angetroffen. Nach den Daten aus dem Umwelt-Atlas ist dieser innerhalb der quartären Kiese auf einer Höhe von ca. 557,5 mNN bis 558,5 mNN und damit für die Erschließungs- und Kanalbaumaßnahmen in nicht relevanten Tiefen zu erwarten. Nach den Daten der ca. 1,0 km östlich des Planungsgebiets gelegenen Grundwassermessstelle "BOOS 756" (Messstellen-Nr. 9171) zu langjährigen Messungen des Grundwasserspiegels des in den quartären Kiesen ausgebildeten Grundwasserstockwerks lagen zum Zeitpunkt der Felduntersuchungen allgemein mittlere Grundwasserstände vor. Für Zeiten höherer bis höchster Grundwasserstände ist mit einem Spiegelanstieg von etwa 2 m zu rechnen. Nach allgemeiner Erfahrung ist in den vorliegenden Böden jedoch auch über dem Grundwasserspiegel generell je nach Jahreszeit und Witterung periodisch mit Sicker- und Schichtwasser zu rechnen, das sich vor bzw. auf weniger wasserdurchlässigen Schichten sammeln und aufstauen kann. Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der Schutz von Gebäuden gegen Wasserschäden dem Bauherrn obliegt. Der Bauherr hat in Eigenverantwortung Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen, die ein Eindringen von Grund-, Druck- und Oberflächenwasser in das Gebäude verhindern. Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die Lechwerke AG Augsburg sichergestellt. Im Geltungsbereich verläuft eine 1-kV-Freileitung der LEW Verteilnetz GmbH. Im beigelegten Ortsnetzplan (Anlage 6) ist die Leitungstrasse dargestellt.

Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich der 1-kV-Leitung zu beachten:

- Bei jeder Annäherung an die Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
- Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

Grundsätzlich wird auf die Einhaltung der verschiedenen VDE-Bestimmungen hingewiesen.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Grabarbeiten durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft einzuholen ist.

Für eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Gewerbegebietes sind ggf. zusätzliche Transformatorenstationen erforderlich, deren Positionierung zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht bestimmbar ist.

Grundsätzlich ist die Ver- und Entsorgung im Plangebiet gewährleistet

13 Bahnstrecke Ulm – Kempten

Östlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Ulm – Kempten. Durch die Betriebe im Bebauungsplangebiet dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Auf der Strecke 5400 Kempten – Neu-Ulm gibt es ein Projekt zum Ausbau und Elektrifizierung der gesamten Strecke. Da seitens des Ausbaus der Bahnstrecke der Gemeinde Fellheim keine weiteren detaillierten Planunterlagen vorliegen, wird aufgrund der bereits entlang der Bahnstrecke bestehenden baulichen Anlagen im Plangebiet davon ausgegangen, dass etwaige Flächeninanspruchnahmen in Richtung Osten außerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen.

Es wird auf die in der Satzung aufgeführten Hinweise im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb und auf die allgemeinen Hinweise für Bauten nahe der Bahn in der Anlage (Anlage 4) im Detail verwiesen.

14 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach der Fachempfehlung des Landesfeuerwehrverbands Bayern auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Für ein Gewerbegebiet ist i. d. R. eine Löschwasserbereitstellung von min. 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Die Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr ist als Anlage der Begründung beigefügt.

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

Hinsichtlich des Brandschutzes sind die entsprechenden Richtlinien und gesetzlichen Vorschriften zu beachten. Hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes ergeben sich für den Bebauungsplan folgende Empfehlungen:

- Die Versorgung mit Löschwasser ist entsprechend den Grundsätzen der DVGW 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung auszubauen.
- Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten ausulegen.
- Die Erschließungsstraßen und -wege zu den Gebäuden und Anlagen sind mindestens entsprechend der eingeführten technischen Baubestimmung „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, DIN 14090 zu planen.
- Feuerwehrezufahrten inkl. Aufstellflächen für die Drehleiter sind gemäß BayBO zu planen.

15 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung nicht bekannt.

Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind dieses gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dem Landratsamt Neu-

Ulm als Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

16 Altlasten

Für den Geltungsbereich des Gewerbegebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenverunreinigungen bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück Flur-Nr. 603/70, Gmk. Fellheim (externe Ausgleichsfläche 2) unter der laufenden Nummer 77800809 in das Altlastenkataster Bayern aufgenommen worden ist. Bei der Umsetzung der Maßnahmen sind grundsätzlich bodenschutzrechtliche Belange und Vorgaben zu berücksichtigen.

Aufgrund der im Zuge einer orientierenden Untersuchung des Altstandortes Kataster-Nummer 77800809 erkundeten schädlichen Bodenveränderungen sind weitere Maßnahmen gemäß den Bestimmungen des Bodenschutzes, also Detailuntersuchungen, erforderlich. Die konkreten Vorgaben dazu werden derzeit vom Wasserwirtschaftsamt Kempten/Allgäu (WWA) zusammengestellt und anschließend an die zuständige Bodenschutzverwaltungsbehörde übermittelt.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hat die Ergebnisse der Detailuntersuchungen und die fachbehördlichen Stellungnahmen zu berücksichtigen. Vor Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist rechtzeitig Kontakt mit dem Landratsamt Unterallgäu - Bodenschutz aufzunehmen.

17 Konzept zum Klimaschutz und zur Anpassung an der Klimawandel

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u. a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll“. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diesen Grundsatz durch folgende Maßnahmen:

- Festsetzung von Bauflächen mit Zulässigkeit von bodenversiegelnden Maßnahmen in dem unbedingt erforderlichen Maß
- Festsetzung von Maßnahmen zum Anpflanzen von neuen Vegetationsformen
- Zulässigkeit von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Gebäudedächern
- Empfehlung der Dachflächen- und Fassadenbegrünung

18 Spezieller Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z. B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 42 BNatSchG):

- Wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

In die vorliegende Bauleitplanung ist daher eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) als „Fachbeitrag Artenschutz“ integriert (Anlage 3). Die saP arbeitet heraus, inwieweit sich gemäß Bauleitplan zulässige Vorhaben auf die Betroffenheit relevanter Arten auswirkt.

Detaillierte **Vegetations**aufnahmen waren im Untersuchungsgebiet nicht notwendig. In der „LfU-Lkr.-Artenliste“ sind die „saP-relevanten“ Arten Europäische Frauenschuh, Sumpfsiegwurz, Kriechender Sumpfschirm und Sumpf-Glanzkraut genannt. Diese potenziell vorkommenden Arten können im Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzung sicher ausgeschlossen werden.

Bezüglich potenziell betroffener Tierarten ist folgendes auszuführen:

Säugetiere: Die in der LfU-Lkr.-Artenliste genannten Fledermausarten nutzen das Plangebiet potenziell als Jagdrevier. In Höhlen und unter Rindenspalten bestehen weiterhin Lebensraumpotenziale. Eine Beeinträchtigung der Fledermausarten durch Bodenbewegungen, Stoffeinträge in die Luft oder Lärm und Licht ist nicht zu erwarten (Lärm- und Licht-Emissionen bestehen bereits durch die vorhandenen nahen Siedlungsflächen (Gewerbe) bei gleichzeitig vorhandenem großräumigen Ausweichpotenzial).

Jagdreviere werden zwar durch das Vorhaben geringfügig beeinträchtigt, jedoch sind Ausweichlebensräume in unmittelbarer Umgebung und räumlich-funktionalem Zusammenhang ausreichend vorhanden.

Von einem Vorkommen von Fledermäusen in Baumhöhlen und/oder Rindenspalten ist nicht auszugehen. Die Feldgehölze und Bäume sind zu klein, um potenzielle Quartiere zu beheimaten.

In den Bestandsgebäuden kann ein Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Wenngleich ein Eingriff zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen ist, wird eine Maßnahme formuliert, um Artenschutzkonflikte potenzieller Vorkommen von Fledermäusen in den Gebäuden zu vermeiden und ein Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu verhindern.

Als weitere Säugetierarten kommen gem. LfU-Lkr-Artenblatt der Biber und die Wildkatze vor. Beide Arten könne im Plangebiet aufgrund fehlender Gewässer- bzw. ungestörte Waldlebensräume mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Kriechtiere: Gemäß „Lkr.-Artenblatt“ des LfU kommt im größeren Umfeld des Plangebietes die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) vor. Im Rahmen der faunistischen Kartierung, durchgeführt durch die Sieber Consult (2022), wurden bei viermaliger Erfassung bei ausreichend hohen Temperaturen keine Individuen gesichtet oder Eidechsenrascheln vernommen. Grundsätzlich eignet sich der Bereich des Bahndamms als potenzielles Habitat der Zauneidechse. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann nicht sicher ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird eine Vermeidungsmaßnahme formuliert, um Artenschutzkonflikte zu verhindern.

Lurche: An saP-relevanten, streng geschützten Amphibien-Arten kommen gem. „Lkr.-Artenliste“ die folgenden Arten vor: Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Europ. Laubfrosch, Kleiner Wasserfrosch und Nördl. Kammolch. Potenzielle Amphibien-Habitate bestehen im weiteren Umfeld insbesondere im Bereich der Iller und der Memminger Ach sowie der östlich der Gemeinde Fellheim befindlichen Rohstoffabbauvorhaben. Das Plangebiet selbst bietet aufgrund der intensiven Nutzung und der Entfernung zu Gewässerlebensräume kein Habitatpotenzial für Amphibien. Auch Wanderkorridore sind im Bereich des Vorhabens nicht anzunehmen, da essenzielle Strukturen hierfür fehlen.

Schädigungen der relevanten Amphibienarten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG und Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können aufgrund der genannten Faktoren sicher ausgeschlossen werden.

Tag- und Nachtfalter: Im „LfU-Lkr.-Artenblatt“ sind fünf Schmetterlingsarten aufgeführt: Wald-Wiesenvögelchen, Gelbringfalter, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Nachtkerzenschwärmer. Die Lebensraumsprüche aller 5 oben genannten Arten (z. B. Wald-Wiesenvögelchen: Moore/Feuchtbrachen/Auen mit hoher Luftfeuchte bei gleichzeitig guter Besonnung; Gelbringfalter: lichte, relativ Luftfeuchte Wälder mit grasreichem Unterwuchs; Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling: extensives Feuchtgrünland mit Beständen des Großen Wiesenknopfes zur Eiablage sowie Vorkommen einer speziellen Wirts-Ameisenart) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schädigungen der relevanten Schmetterlingsarten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG und Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können aufgrund von Biotopausstattung und Eingriffs-Wirkung sicher ausgeschlossen werden.

Libellen: Im „LfU-TK-Artenblatt“ ist eine Libellenarten aufgeführt: Sibirische Winterlibelle. Die Lebensraumsprüche der sibirischen Winterlibelle umfasst u. a. Verlandungsriede von Still- und Moorgewässern mit schwankendem Wasserstand und angrenzenden Niedermooeren, Streuwiesen und Staumulden. Diese Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schädigungen der relevanten Libellenarten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG und Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können aufgrund von Biotopausstattung und Eingriffs-Wirkung sicher ausgeschlossen werden.

Fische, Käfer, Weichtiere: Vorkommen oder negative Einflüsse auf weitere „saP-relevante“ Arten, wie z. B. Fische, Käfer oder Weichtiere können aufgrund der Habitatausstattung des Plangebietes ausgeschlossen werden. Gemäß „LfU-Lkr.-Artenblatt“ sind keine Fischarten und keine Käferarten aufgeführt. Die Gemeine Flussmuschel ist als einzige

Vertreterin der Weichtiere genannt. Aufgrund fehlender Gewässerlebensräume ist ein Vorkommen im Plangebiet auszuschließen.

Schädigungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG und Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können daher ausgeschlossen werden.

Vogelarten: Gemäß „LfU-Lkr.-Artenblatt“ sind 132 Vogelarten im Untersuchungsraum aufgeführt. Viele Arten sind weit verbreitet/euryök und nicht gefährdet. Sieber Consult führte im Jahr 2022 eine faunistische Kartierung potenziell betroffener Vogelarten durch. Die avifaunistische Erfassung wurde an fünf Terminen zwischen April und Juni 2022 bei geeigneter Witterung (trocken, vorzugsweise windstill) durchgeführt.

Die Erfassung konnte zehn Vogelarten im Plangebiet nachweisen. Die Gebäudestrukturen werden vom Hausrotschwanz als Brutstandort genutzt. Weitere Brutnachweise innerhalb des Plangebietes konnten nicht erhoben werden.

Im näheren Umfeld bestehen folgende Nachweise: Der Haussperling konnte an den Gebäuden im Süden außerhalb des Plangebietes festgestellt werden. Revierstandorte der Feldlerche bestehen östlich der Bahngleise und nördlich des Plangebietes im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Bei der Nahrungssuche im Plangebiet und dessen Umfeld konnten die wertgebenden Arten Feldsperling, Rotmilan und Schwarzmilan sowie die ubiquitären Arten Bachstelze und Straßentaube erfasst werden.

Ruhestätten sind bei allen Vogelgruppen in der Umgebung in ausreichender Anzahl und in räumlich-funktionalem Zusammenhang als Ausweichmöglichkeit vorhanden.

An planungsrelevanten Arten werden die folgenden wertgebenden Arten näher betrachtet, die im Plangebiet selbst oder der unmittelbaren Umgebung in den Monaten März bis einschließlich Oktober (Brutzeit) nicht sicher ausgeschlossen werden.

Durch die bestehenden Vorbelastungen (angrenzendes Gewerbegebiet, Feldwege, angrenzende Straße, bestehende genutzte Gebäude und Lagerflächen) bedeutet dies ein mittleres Störpotenzial durch ganzjährigen Verkehrslärm, Fahrbewegungen, visuelle Effekte (Fahrzeuglicht usw.) und damit Störungen auch während der Brut- und Aufzuchtzeit.

Die häufig anzutreffenden, verbreiteten, deutschlandweit ungefährdeten Klein-/Singvogelarten (bspw. Meisen-, Drosselarten, Rotkehlchen, Star usw.), Rabenvögel (Eichelhäher, Elster, Rabenkrähe) und häufigen Taubenarten (Ringeltaube, Türkentaube) haben gering spezifische Ansprüche an den Lebensraum und sind meist unempfindlich gegenüber Störungen bzw. können sich Veränderungen rasch anpassen. Unter Berücksichtigung der Größe und Stabilität der Populationen für diese Generalisten-Arten ist von genügend Ausweichlebensraum auszugehen. Aufgrund der Bäume und Sträucher, die von diesen Arten als Brutplatz genutzt werden könnten, kann eine Beeinträchtigung im Plangebiet während der Brutzeit (März – Oktober) nicht sicher ausgeschlossen werden.

Aufgrund fehlender Wald- und Gewässerlebensräume im Planungsgebiet ist nicht von einer Betroffenheit von wald- (z. B. Rotmilan) und wassergebundener Vogelarten (z. B. Eisvogel, Waldwasserläufer) auszugehen. Dies gilt für Bruthabitate, die für wald- oder gewässergebundene Vogelarten relevant sind, jedoch nicht für Nahrungshabitate bzw. Jagdgebiete. Ausweichpotenziale als Nahrungshabitat sowie Jagdgebiet sind in näherer sowie weiterer Umgebung ausreichend vorhanden.

Bei der Ortseinsichtnahme konnten bei den Gehölzen keine Baumhöhlen festgestellt werden, welche von höhlenbrütenden Vogelarten als Brutstätte genutzt werden könnten. Von einer Beeinträchtigung höhlenbrütender Vogelarten ist nicht auszugehen.

Die Plangebietsfläche befindet sich weder in einer Wiesenbrüter- noch in einer Feldvogelkulissee. Die nächstgelegene Wiesenbrüter- bzw. Feldvogelkulissee befindet sich südöstlich des Plangebiets und östlich der Gemeinde Fellheim in ca. 160 m Entfernung. Die faunistische Kartierung ergab Revierzentren der Feldlerche im Norden sowie Osten des Plangebietes.

Die Bodennutzung im Plangebiet besteht primär aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung. Diese Habitatausstattung des Plangebiets könnte bodenbrütenden Vogelarten eine geeignete Fläche für Brutplätze bieten. Es bestehen jedoch geringe Abstände zu horizontüberhöhenden Strukturen, welche als Ansitzmöglichkeit für Prädatoren dienen können

Aufgrund dieser Strukturen, sowie der weiteren Vorbelastung durch Fußgänger, Gassiger, die angrenzende Gewerbebebauung sowie die angrenzende Straße und die östlich verlaufende Bahnlinie (u. a. visuelle und akustische Störquelle), ist ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten innerhalb des Plangebietes äußerst unwahrscheinlich. Aufgrund der angrenzenden Revierzentren der Feldlerche wird mit einer Vermeidungsmaßnahme jedoch sichergestellt, dass der vorhabenbezogene Eingriff zu keinem Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG führt.

Für gebäudebrütende Vogelarten (bspw. Haussperling, Hausrotschwanz, Rauchschnalbe, Turmfalke) weist die vorhandene Biotopausstattung potenzielle Habitate im Bereich der Bestandsgebäude im Osten auf. Bei Erhalt dieser Gebäude in ihrer jetzigen Ausprägung ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Für den Fall von Eingriffen in Gebäude im Rahmen des gegenständlichen Vorhabens werden Vermeidungsmaßnahmen formuliert, um ein Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu verhindern.

Vorkommen von gehölzbrütenden sowie boden- und gebäudebrütenden Vogelarten (inklusive Generalisten) können im Plangebiet nicht sicher ausgeschlossen werden. Daher wurden zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten mit gehölzbrütenden und bodenbrütenden und gebäudebrütenden Vogelarten Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die verhindern, dass ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vorliegt.

Die in der saP herausgearbeiteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in den Bebauungsplan als Maßnahmen zum Artenschutz übernommen und festgesetzt:

- V 1: Bauzeitenbeschränkung: Die Bauzeitfreimachung (Baumfällungen) und Bodenarbeiten (Oberboden abschieben etc.) sowie Gebäudearbeiten (Abrissarbeiten, Sanierungen, Anbauten etc.) sind nur in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutsaison der Vögel zulässig. Falls die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, gilt zusätzlich V2. Bei Eingriffen in Bestandsgebäude gilt zusätzlich V 3.
- V2: Ökologische Baubegleitung bei Bauarbeiten im Sommer: Sollten die Bauarbeiten nicht im Winter beginnen können, so ist unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen zur Dokumentation von ggf. Positiv-/Negativnachweisen besonders geschützter Arten (Vögel) durchzuführen. Dabei ist die Fläche auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bodenbrütender und gehölzbrütender Vogelarten abzusuchen. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung bereits brütende Vögel vorgefunden, muss zur Abwendung des Tötungsverbots gem. §

- 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG mit den Boden-/Fällarbeiten bis zu deren Brutende/Aufzuchtende und der vollständigen Selbstständigkeit der Jungvögel abgewartet werden.
- V 3: Ökologische Baubegleitung bei Eingriff in die Bestandsgebäude (ganzjährig): Im Vorfeld von Abrissen der Bestandsgebäude bzw. Eingriffen in Form von Sanierungen, Anbauten etc. sind die betroffenen Gebäudeteile auf Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten zu prüfen (Brutstätten von Gebäudebrütern während der Vogelbrutzeit, Fledermausquartiere ganzjährig). Werden im Rahmen der Prüfung artenschutzrechtlich relevante Arten vorgefunden, ist der weitere Vorgang vor dem Eingriff mit der UNB abzustimmen.
 - V 4: Im Vorfeld von Baufeldfreimachungen im Nahbereich der Bahnanlage (Grundstücke Fl.-Nr. 181 und 181/1, Gmk. Fellheim) ist die tatsächliche Betroffenheit der Zauneidechse zum aktuellen Zeitpunkt der Maßnahme zu klären. Zum Zeitpunkt der faunistischen Kartierung im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden keine Individuen oder anderweitige Anzeichen gesichtet. Bei einem Positivbefund ist eine Umsiedlung der betroffenen Zauneidechsen-Teilpopulationen vorzubereiten und durchzuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Lebensräume vor der Umsiedlung nicht beeinträchtigt und zerstört werden. Es ist eine Abstimmung mit der UNB vorzunehmen.
 - V 5: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbesondere Insekten, Fledermäuse und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020).
 - V 6: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten (z. B. keine Verspiegelung, vgl. Umweltpakt Bayern)
 - V 7: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).
 - CEF1: Der Verlust von Brutstandorten des Hausrotschwanzes durch Gebäudeabriss ist durch die Installation von Ersatzmaßnahmen (Anbringung von Vogelnistkästen) auszugleichen. Es sind hierfür drei Halbhöhlennistkästen an Gebäuden in räumlicher Nähe zum Eingriffsbereich anzubringen (z. B. Schwegler, Halbhöhle Typ 2H/2HW). Die Nistkästen müssen spätestens im März vor den Abrissarbeiten angebracht sein, sodass eine Brut möglich ist. Die Nisthilfe kann bereits ab einer Höhe von zwei Metern angebracht werden. Eine Anbringung im Giebelbereich wird besonders gerne angenommen. Arten wie der Hausrotschwanz lassen keine besondere Exposition für die Anlage seines Nestes erkennen. Daher können auch nördlich oder geschützte westlich ausgerichtete Fassens zur Anbringung genutzt werden.

Damit sind die Artenschutzaspekte ausreichend auf der Bebauungsplanebene berücksichtigt, da durch die genannten und festzusetzenden Vermeidungs- sowie CEF-Maßnahmen so weit geregelt ist, dass für eine spätere Umsetzung des Vorhabens keine unlösbaren Artenschutzkonflikte auf der Umsetzungsebene zu erwarten sind. Somit sind die Verbotsstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes bei Einhaltung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nicht erfüllt.

19 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

19.1 Aufgabe und Grundlage

Die Grünordnungsplanung ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Nach § 1a BauGB und Artikel 3 bzw. Artikel 6 des Bayerischen Naturschutzgesetzes werden durch die Grünordnungsplanung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) und ist im Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan (Anlage) im Detail dargestellt.

19.2 Bestand/Bewertung aus Sicht der Grünordnung

Das Plangebiet schließt nördlich an ein bebautes Gewerbegebiet an und befindet sich unmittelbar westlich der Bahnstrecke 5400 Ulm – Kempten. Der Planbereich ist damit geprägt durch gewerblich-industrielle Nutzung bzw. Verkehrsinfrastruktureinrichtungen.

Das Plangebiet selbst wird auf Fl.-Nr. 179/10 im Osten sowie auf Fl.-Nr. 179 landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Fl.-Nr. 179/10 wird im Westen als Lagerfläche genutzt. Auf Fl.-Nr. 181 sowie 181/1 bestehen drei Bestandsgebäude, welche von extensivem Grünland umgeben sind und durch Schotterwege erschlossen sind. Im Süden der Fl.-Nr. 181 besteht ein kleiner Bereich mit Feldgehölzen.

Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet nach den §§ 23 - 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 Abs. 2 BNatSchG und Art. 23 Abs. 1 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und bestimmte Landschaftsbestandteile des Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG werden nicht beeinträchtigt.

Europäische Schutzgebiete (FFH- und SPA-Gebiete) des Netzes Natura 2000 werden gem. § 33 und 34 BNatSchG durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

19.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von primär landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen, weshalb die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter durch den Eingriff des vorliegenden Bebauungsplanes in Natur und Landschaft auszugleichen sind. Entsprechend sind gem. § 9 Abs. 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festzusetzen. Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung [Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden] ermittelt.

Für die Kompensation des Eingriffs wird entsprechend der Ausführungen im Umweltbericht ein naturschutzfachlicher Ausgleich in Höhe von ca. 62.695 Wertpunkten (WP) erforderlich.

Der Ausgleich erfolgt unterteilt auf folgenden Flächen:

1. auf den Grundstücken der Fl.-Nr. 1061/3 und 1890 (Teilflächen), Gemarkung Kirchdorf, Baden-Württemberg in Höhe von 2.876 WP auf einer Fläche von ca. 1.438 m². Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Fellheim.
2. Das aus dem Bebauungsplan „Kirchdorfer Straße“ (Rechtskraft seit 14.07.2004) bestehende freie Ausgleichflächenpotential der Ausgleichsfläche Grundstück Flur-Nr. 603, Gemarkung Fellheim in der Größenordnung von ca. 1.825 m² mit 11.125 WP wird vorliegendem Bebauungsplan zugeordnet. Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Fellheim.
3. Das Grundstück Flur-Nr. 2229/3, Gemarkung Pleß, Gemeinde Pleß in der Größenordnung von ca. 3.410 m² mit 24.552 WP wird als Ausgleichsfläche diesem Bebauungsplan zugeordnet. Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Fellheim.
4. Das Grundstück Flur-Nr. 647, Gemarkung Pleß, Gemeinde Pleß in der Größenordnung von ca. 4.850 m² mit 24.250 wird als Ausgleichsfläche diesem Bebauungsplan zugeordnet. Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Fellheim.

Die Eingriffsermittlung und Ausgleichsbilanzierung sowie Erläuterungen zu den Ausgleichsflächen, Entwicklungszielen und Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind im Einzelnen dem Umweltbericht zu entnehmen. Der auf den Ausgleichsflächen herzustellende Entwicklungszustand dient ausschließlich den Zwecken des Arten- und Biotopschutzes. Mit den getroffenen Festsetzungen wird der Eingriff ökologisch wirksam ausgeglichen.

19.4 Grünordnungsmaßnahmen

Für den Geltungsbereich werden grünordnerische Maßnahmen getroffen, um die mit der gewerblichen Nutzung einhergehende Versiegelung entgegenzuwirken.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung und Auflockerung des Gewerbegebietes sind im Bebauungsplan nicht standortgebundene Pflanzmaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken festgesetzt. Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 600 m² zulässiger Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Um eine Integration des Baugebietes in die Landschaft zu ermöglichen, wird eine Ortsrandeingrünung auf privater Grundstücksfläche mittels lockerer Strauchpflanzungen festgesetzt. Da sich zum einen die geplanten Bauflächen und somit die Ortsrandeingrünung südlich von landwirtschaftlichen Nutzflächen und zum anderen unmittelbar entlang einer Bahnstrecke befinden, wird im Rahmen der Ortsrandeingrünung auf Baumpflanzungen im Hinblick auf Beschattung und Eindringen in den Bahnbereich verzichtet.

Hinsichtlich der Gewerbebauten wird zur Durchgrünung und Auflockerung empfohlen, Wandflächen ohne Fensteröffnungen mit Fassadenranken sowie Flachdächer und sonstige geeignete Dachflächen (ohne Photovoltaiknutzung) zu begrünen.

Bei allen festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind Arten der „Artenliste für standortheimische Bäume und Sträucher“ gemäß Satzung zu verwenden. Bei sonstigen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken auf privaten Grundstücksflächen soll auf Nadelgehölze, standortfremde Ziergehölze und buntlaubige Arten verzichtet werden. Durch eine heimische und standortgerechte Vegetation wird gewährleistet, dass das Nährstoffpotential des

Bodens für einen vitalen Wuchs ausgenutzt, die Bodenfruchtbarkeit nicht nachhaltig beeinträchtigt und die Pflanzungen widerstandsfähig gegen abiotische und biotische Schäden sind.

Grundlegend sollen erhebliche Beeinträchtigungen von Boden- und Grundwasser vermieden und minimiert werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischen Begünstigungen sind auch Hof-, Lager-, Abstell-, Verkehrs- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen bspw. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, fugenreiches Pflastermaterial auszubilden. Im Zuge betrieblicher Erfordernisse wie z. B. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen können ausnahmsweise diese Flächen undurchlässig ausgebildet werden. Mit der Festsetzung soll ein Beitrag für die mikroklimatische Optimierung erzielt sowie der Anteil der versiegelten Flächen und des Oberflächenabflusses reduziert werden. In diesem Sinne sind zudem nicht für Gebäude oder vergleichbare bauliche Anlagen, Zufahrten, Stellplätze benötigte Flächen als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Die Barrierewirkung von Einfriedungen auf Kleintiere wird abgemildert und eine die ökologische Vernetzung aufrechterhalten, indem ausschließlich offene, sockellose Zäune mit einem Abstand von mindestens 10 ca. zur Geländeoberkante zulässig sind. Generell sind die Pflanzungen spätestens eine Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptgebäudes durchzuführen. Die Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Dabei sind die Nachpflanzungen spätestens in der auf den Ausfall nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

20 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB dem Umweltbericht der Begründung zu entnehmen (Anlage).

21 XPlanung Standard

Im Jahre 2017 wurde XPlanung als verbindlicher Standard im Bau- und Planungsbereich vom IT-Planungsrat, welcher durch Bund, Länder und die kommunalen Spitzenverbände getragen wird, beschlossen. Der Standard XPlanung ermöglicht in erster Linie einen verlustfreien Datenaustausch zwischen den Akteuren in Planungsverfahren. XPlanung basiert auf internationalen Standards und findet in der INSPIRE Datenspezifikation zum Thema Bodennutzung im Annex III der INSPIRE Richtlinie Anwendung. Ab dem Jahr 2023 ist XPlanung als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden.

Der vorliegende Bebauungsplan ist auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformat XPlanung erstellt.

22 Planungsstatistik

Gesamtfläche	25.785	m ²	100 %
davon			
Gewerbegebiet	22.078	m ²	85,6 %
Öffentliche Verkehrsfläche	3.526	m ²	13,7 %
Öffentliche Grünfläche	181	m ²	0,7 %
max. zulässige Grundfläche	18.351	m ²	
max. zulässige Geschossfläche	45.878	m ³	
Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen (externe Ausgleichsflächen)	11.523	m ²	

23 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

23.1 Erschließungsmaßnahmen

Zur Erschließung des Plangebietes ist die Herstellung einer Erschließungsstraße inkl. Wendeanlage erforderlich. Zudem ist die Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungs- sowie Stromversorgungsleitungen notwendig.

23.2 Bodenordnung

Zur Herstellung der Erschließung und von nachfragegerechten Gewerbegrundstücken ist eine Grundstücksneuordnung durchzuführen. Sie kann im freiwilligen Umlegungsverfahren erfolgen.

24 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserverband Fellheim-Pleß, Boos
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Mindelheim
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim
- 4 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 5 Bayerischer Bauernverband, Erkheim
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 7 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu
- 8 Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd Eigentumsmanagement (CR.R O4-S(E1)) Kompetenzteam Baurecht, München
- 9 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 10 Eisenbahnbundesamt, Außenstelle Arnulfstraße 9-11, München
- 11 Gemeinde Kirchdorf, Baden-Württemberg
- 12 Gemeinde Pleß
- 13 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben
- 14 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 15 Kreishandwerkerschaft Memmingen/Mindelheim, Memmingen
- 16 Landratsamt Biberach - Naturschutz

- 17 Landratsamt Unterallgäu – Bauwesen
- 18 Landratsamt Unterallgäu – Bauwesen – Bereich West
- 19 Landratsamt Unterallgäu - Gesundheitsamt
- 20 Landratsamt Unterallgäu - Immissionsschutz
- 21 Landratsamt Unterallgäu - Kommunale Abfallwirtschaft
- 22 Landratsamt Unterallgäu - Kreisbrandrat
- 23 Landratsamt Unterallgäu – Kreisheimatpfleger/Baudenkmalpflege
- 24 Landratsamt Unterallgäu – Kreisheimatpfleger/Bodendenkmalpflege
- 25 Landratsamt Unterallgäu – Naturschutz
- 26 Landratsamt Unterallgäu – Tiefbauverwaltung
- 27 Landratsamt Unterallgäu – Wasserrecht
- 28 Lechwerke AG, Augsburg
- 29 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 30 Regionalverband Donau-Iller
- 31 schwaben netz gmbh
- 32 Staatliches Bauamt Kempten, Bereich Straßenbau
- 33 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
- 34 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
- 35 Wasserversorgung Gemeinde Fellheim
- 36 Wasserwirtschaftsamt Kempten

25 Anlagen

- 1) Umweltbericht zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Kapellenäcker“, Gemeinde Fellheim, Kling Consult GmbH, Krumbach 28. Januar 2026 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 14. April 2026
- 2) Baugrundgutachten „Erschließung Gewerbegebiet Fellheim“, Gemeinde Fellheim, Kling Consult GmbH, Krumbach vom 18. März 2022
- 3) Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Kapellenäcker“, Gemeinde Fellheim, Kling Consult GmbH, 10. November 2022
- 4) Allgemeine Hinweise für Bauten nahe der Bahn
- 5) Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen, Landesfeuerwehrverband Bayern, April 2013
- 6) Ortsnetzplan der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), o. M.

26 Bestandteile des Bebauungsplanes

- Teil A: Planzeichnung, in der Fassung vom 28. Januar 2026 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 14. April 2026
- Teil B: Textliche Festsetzungen und Hinweise, in der Fassung vom 28. Januar 2026 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 14. April 2026
- Teil C: Begründung, in der Fassung vom 28. Januar 2026 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 14. April 2026

27 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 28. Januar 2026/14. April 2026

Bearbeiterin:



Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros

Fellheim, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister