GEMEINDE Aitrang

BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET AN DER BAHNLINIE“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Gefertigt am: **02.06.2025**
Endfassung:

Städtebaulicher Teil

HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturhoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

FREIRAUM SCHMID GmbH
Wiesmühle 1
87634 Obergünzburg
Tel.: 08372-9239930
kontakt@freiraum-schmid.de

Inhaltsverzeichnis

1.	**Planungsanlass**	3
2.	**Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben**	3
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	4
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan	5
2.5	Denkmalschutz	5
2.6	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	5
3.	**Verfahren**	5
4.	**Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes**	5
4.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	5
4.2	Erschließung	6
4.3	Altlasten	6
5.	**Planungsziel und Planungskonzept**	6
5.1	Ortsplanerisches Konzept	6
5.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	6
5.3	Art der baulichen Nutzung	7
5.4	Maß der baulicher Nutzung	7
5.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Bauweise	7
5.6	Gestalterische Festsetzungen, Dachform	7
5.7	Garagen / Stellplätze	7
5.8	Grünordnung	7
6.	**Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlags-wasserbeseitigung**	8
6.1	Grundwasser	8
6.2	Altlastenverdachtsflächen/Orientierende Untersuchung	8
6.3	Abwasserentsorgung	9
6.3.1	Häusliches Schmutzwasser	9
6.3.2	Industrieabwasser	9
6.3.3	Niederschlagswasserbeseitigung	9
7.	**Immissionen/Erschütterung**	9
7.1	Immissionsschutz	9
7.2	Erschütterungen	10
8.	**Umweltbericht**	10

Anlagen:
Umweltbericht
Schalltechnische Untersuchung
Erschütterungstechnische Untersuchung
HPC-Gutachten

1. Planungsanlass

Am xx.xx.2025 hat der Gemeinderat der Gemeinde Aitrang die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Bahnlinie“ beschlossen.
Grund hierfür war die Sicherung des bestehenden Gewerbebetriebs an dieser Stelle. Betriebsbedingt ist nun die Bebauung mit Lagerhallen, Büroräumen und einer dem Betreib untergeordneten Betriebsleiter Wohnung geplant.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Aitrang, mit ca. 2.210 Einwohnern, liegt im Landkreis Ostallgäu, im nördlichen Bereich der Region 16 – Allgäu, angrenzend an die Region 17 - Oberland, Region 14 - München und Region 15 - Donau-Iller.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - und im Regionalplan der Region 16 (Allgäu), dargestellt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind folgende Aussagen getroffen worden:

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

5.1 Wirtschaftsstruktur

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Die geplante Bebauung entspricht durch die Anbindung an den Hauptort demzufolge den Zielen der Landesplanung.

2.2 Regionalplanung

Im Regionalplan der Region Allgäu 16 weist zum Thema Wirtschaftsentwicklung folgende Aussagen auf:

1 Wirtschaftliche Entwicklung der Region

1 .1
(G)In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

(G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.

1.2
(Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

(G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Aitrang besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu 26.07.2001, Aktenzeichen V610-6/2, der in der Zwischenzeit zwei Mal geändert wurde.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen eingetragen.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.

2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich, als auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Denkmäler oder Bodendenkmäler.

Quelle Bayernatlas; unmaßstäblich

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben

2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Geltungsbereich befinden sich keine Biotope und sonstige naturschutzrechtliche Gebiete.

3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im regulärem Verfahren nach durchgeführt.

4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 0,81ha.

Das Planungsgebiet ist mit einer ehemaligen Lagerhalle der DB bebaut und wird derzeit als Lager und Betriebsfläche genutzt.

Es befindet sich am östlichen Ortsrand von Aitrang und wird im Norden durch die Bahnlinie, im Westen durch Straßen, im Süden durch landwirtschaftliche Flächen und im Osten durch Bebauung begrenzt.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über Lindenstraße, in der auch die notwendigen Sparten (wie Strom, Telekommunikation und Kabel) verlaufen.

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung weist ausreichend Betriebsdrücke auf, so dass auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet ist.
Das Schmutzwasser wird über die gemeindliche Kanalisation entsorgt.

Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken.

Das Gebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

4.3 Altlasten

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Weitere Ausführungen siehe unter 6.2

5. Planungsziel und Planungskonzept

5.1 Ortsplanerisches Konzept

Die Entwicklung der bestehenden Betriebsfläche als Gewerbefläche mit der geplanten Bebauung soll den weiterbetrieb und die betriebliche Entwicklung an dieser Stelle sichern. Zudem wird dadurch das Ziel einer Stärkung und Verbesserung der örtlichen Wirtschaftsstruktur weiterverfolgt.
Ebenso dient die Sicherung des bestehenden Betriebes dem Erhalt und der Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes in der Gemeinde.

5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich um eine Überplanung einer bereits bestehenden und im Besitz des Antragstellers befindlichen Fläche handelt.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Erfordernissen wird das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Die zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen, da hierfür kein Bedarf gegeben ist. Wohnungen als ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 können zugelassen werden.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen sowie durch Grundflächenzahl. Entsprechend der vorgesehenen gewerblichen Nutzung wurden die Baugrenzen so großzügig bemessen, dass sich ausreichend dimensionierte gewerbliche Baukörper entwickeln können.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Bauweise

Um eine möglichst effiziente Bebauung auch durch eine gewerbliche Bebauung zu erreichen, wird die Höhenentwicklung durch die max. traufseitige Wandhöhe mit 6,0 m und einer maximalen Firsthöhe 9,25 m bei sowie durch die Geschossigkeit mit max. 2 Vollgeschossen begrenzt. Bezüglich der Dachform wird ein Pultdach mit 15 Grad Neigung festgesetzt. Dies hat seinen Ursprung darin, dass hier eine vollflächige Fotovoltaik Anlage vorgesehen ist und mir dieser Neigung eine maximale Effizienz der Energiegewinnung generiert werden kann.
Im gesamten Planbereich gilt die abweichende Bauweise, da hier Gebäudelängen über 50 m entstehen sollen.

5.6 Gestalterische Festsetzungen, Dachform

Unter § 5 des Textteils sind gestalterische Festsetzungen verankert,

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leiten sich aus Art. 91 BayBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB ab. Entsprechend dem Gebietscharakter werden die Festsetzungen bezüglich der Gestaltung auf ein Mindestmaß beschränkt und deshalb im Wesentlichen nur die Dächer und Wandhöhen fixiert. Wegen der bei Gewerbegebieten üblichen und notwendigen Werbeanlagen werden auch diesbezüglich Festlegungen getroffen wobei wegen der Lage weitab einer Bebauung der Art. 12 Abs.4 BayBO und die Vorschriften zu überörtlichen Straßen zu beachten sind.

5.7 Garagen / Stellplätze

Die Stellplätze sind auf dem betreffenden Baugrundstück nachzuweisen.

5.8 Grünordnung

Zur Einbindung des Baugebiets in das Landschaftsbild und zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets werden grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Der südliche Hang, der das Gebiet zur freien Landschaft hin abgrenzt, ist mit standortgerechten Hecken, Einzelbäumen (2. Ordnung) und extensiv zu pflegenden Grünflächen einzugrünen.

Die Begrünung dient sowohl der landschaftlichen Einbindung als auch der Verminderung visueller Härten im Ortsbild und stellt zudem Lebensraumstrukturen für die heimische Tierwelt zur Verfügung. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen zu gestalten. Versickerungsfähige Beläge sowie die Pflanzung heimischer, insektenfreundlicher Arten werden empfohlen.

Die festgesetzten Pflanzgebote sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Artenschutzrechtliche Untersuchung

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde auf die Durchführung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung verzichtet. Aufgrund der Vorprägung der Fläche (Kieslagerfläche, künstlicher Bahndamm) und der geringen Habitatqualität wird das Risiko des Vorkommens besonders oder streng geschützter Arten derzeit als gering eingestuft.

Sollten im Zuge der Erschließung oder Bauausführung Hinweise auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten auftreten (z. B. Zauneidechse), sind die Arbeiten fachlich zu begleiten und ggf. mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Entsprechende Vorkehrungen sind bei der Bauausführung zu beachten und bei Bedarf artenschutzrechtlich zu kompensieren.

6. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung

6.1 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

6.2 Altlastenverdachtsflächen/Orientierende Untersuchung

Durch die Fa. HPC wurde am 31.05.2000 eine orientierende Untersuchung auf Flächen der Deutschen Bahn AG mit der Projekt-Nr.: 2993416 durchgeführt.
Die Untersuchung ist der Begründung in Anlage beigefügt.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis:

Die Ergebnisse zeigen, dass in der künstlichen Auffüllung geringfügige meist oberflächennahe Verunreinigungen durch MKW vorliegen. Damit ergeben sich Hinweise, dass ein geringfügiger Eintrag von MKW aufgrund des Umgangs mit Altöl vorliegt. Da jedoch sämtliche Verunreinigungen unterhalb des Stufe-1-Wertes liegen, geht von der ALVF Nr. 004 kein Umweltrisiko aus.

Die ALVF liegt zwar in der Zone III des WSG Ruderatshofen. Da jedoch alle erkannten Verunreinigungen in der k. A. oberhalb des GW-Spiegels liegen, ist eine Gefährdung des Trinkwassers auszuschließen.

Es erfolgt daher eine Einstufung in HK0.

Sollten bei den Aushubarbeiten dennoch organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

6.3 Abwasserentsorgung

6.3.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Mischsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

6.3.2 Industrieabwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Ein-

richtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach *§ 58 WHG* besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde Wielenbach) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der *§ 58 WHG* zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

6.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Eine flächenhafte Versickerung über eine naturnah gestaltete Sickermulde oder ein Sickerbecken ist dabei gegenüber einer punkt- oder linienförmigen Versickerung z.B. mittels Rigolen vorzuziehen.

7. Immissionen/Erschütterung

7.1 Immissionsschutz

Durch das Büro emplan wurde eine Schalltechnische Untersuchung im Oktober 2024 mit der Projektnummer 2024 1684 durchgeführt. Die Schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes und der Begründung in Anlage beigefügt. Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

1. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 65 dB(A) für Schallimmissionen in Gewerbegebieten aus Verkehrslärm, tags ist im südlichen Drittel des Plangebiets eingehalten. Im nördlichen Bereich ist der OW um bis zu rd. 4 dB überschritten. Der Lärmvorsorgewert der 16. BlmSchV ist im gesamten Plangebiet tags eingehalten.
2. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A), nachts ist im gesamten Plangebiet überschritten. Der Lärmvorsorgewert der 16. BlmSchV von 59 dB(A) ist etwa mittig innerhalb des Plangebiets eingehalten.
3. Eine entsprechende Grundrissorientierung von Schlaf- und Kinderzimmern zur Gewährleistung eines ungestörten Nachtschlafs ist aufgrund der Beurteilungspegel im Nachtzeitraum nicht möglich. Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen. Auf die Anordnung einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumluftanlagen vorgesehen wird. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder zentralen oder dezentralen Raumluftanlagen kann verzichtet werden, wenn die Einhaltung eines Beurteilungspegels von 45 dB(A) anderweitig nachgewiesen wird.

7.2 Erschütterungen

Die Situation innerhalb des Plangebiets im Hinblick auf die Erschütterungsimmissionen aus der Bahnstrecke 5362, Buchloe - Lindau gemäß der DIN 4150-2 wurde durch emplan im Vorfeld untersucht. Im Ergebnis sind die Anhaltswerte für Erschütterungseinwirkungen auf Menschen bei einer Bauausführung in Massivbauweise eingehalten, bei einer Bauausführung in Holzbauweise nachts nicht eingehalten.

Bei einer Bauausführung von im Nachtzeitraum dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienenden Baukörpern in Holzbauweise werden zur Wahrung der Anforderungen der DIN 4150 2 erschütterungsmindernde Maßnahmen erforderlich. Baukörper, die im Nachtzeitraum nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, können dem Grunde nach in Holzbauweise errichtet werden.

8. Umweltbericht

Es wird auf den Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Freiraum Schmid GmbH, Obergünzburg verwiesen. Dieser ist Bestandteil des Bebauungsplans und als Anlage beigefügt.

Gemeinde Aitrang,

Michael Hailand
Erster Bürgermeister