

Gemeinde Eppishausen

Landkreis Unterallgäu



Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung"

Begründung - Vorentwurf

Fassung vom 23.04.2026
mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

Gemeinde Eppishausen
Mörgener Str. 8
87745 Eppishausen



**glogger architekten
partnerschaft mbB**

blumenstraße 2
D 86483 balzhausen

T +49 8281 99070
F +49 8281 990722
info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de

INHALT

| | |
|-----------|---|
| 1 | Aufstellungsverfahren/ Verfahrensvermerke |
| 1.1 | Aufstellungsbeschluss |
| 1.2 | Bebauungsplanvorentwurf |
| 1.3 | Bebauungsplanentwurf |
| 1.4 | Satzungsbeschluss |
| 2 | Einführung in die Bauleitplanung |
| 2.1 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan |
| 2.2 | Bebauungsplan |
| 2.2.1 | Planungsrechtliche Situation |
| 2.2.2 | Regionalplan |
| 2.2.3 | Erforderlichkeit der Planaufstellung |
| 2.2.4 | Lage und Größe des Gebiets |
| 2.2.5 | Art der geplanten Nutzung |
| 2.2.6 | Beschaffenheit des Gebiets |
| 2.2.7 | Planungsalternativen |
| 2.3 | Überschneidungsbereich |
| 3 | Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches |
| 3.1 | Bestand innerhalb |
| 3.2 | Baugrundgutachten |
| 3.3 | Altlasten |
| 3.4 | Bestand außerhalb |
| 3.5 | Bodendenkmalpflege |
| 4 | Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte |
| 4.1 | Planerisches Konzept |
| 4.2 | Ortsplanung |
| 5 | Art der baulichen Nutzung |
| 6 | Erschließung |
| 7 | Immissionsschutz |
| 7.1 | Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes |
| 7.2 | Immissionsschutzgutachten |
| 7.3 | Landwirtschaftliche Immissionen |
| 8 | Landesplanerische Überlegungen |
| 9 | Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden |
| 10 | Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung |
| 11 | Ver- und Entsorgung |
| 11.1 | Abwasserentsorgung |
| 11.2 | Wasserversorgung |
| 11.3 | Stromversorgung |
| 11.4 | Gasversorgung |
| 11.5 | Telekommunikationseinrichtungen |

- 12 Brandschutz**
- 13 Planungsstatistik**
- 14 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes**
- 15 Grundstücke im Geltungsbereich**
- 16 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**
- 17 Bestandteile des Bebauungsplanes**
- 18 Unterschriften**

1 Aufstellungsverfahren/ Verfahrensvermerke

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat beschloss in der Sitzung vom 23.04.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 00.00.2026 bekannt gemacht.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 23.04.2026 beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand als öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus VG Kirchheim statt.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Beläge hatten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zum Vorentwurf Stellung zu nehmen. (Scoping)

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus VG Kirchheim öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Beläge hatten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zum Entwurf Stellung zu nehmen.

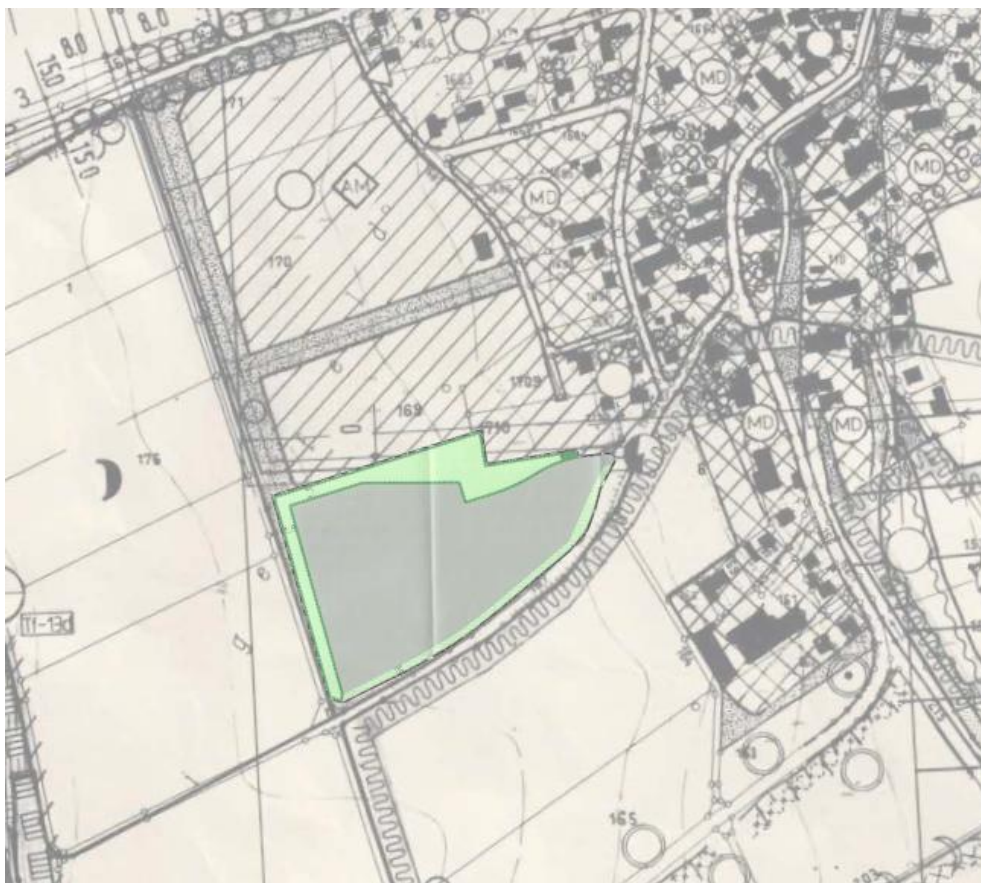
1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Eppishausen beschloss am den Bebauungsplan als Satzung.

2 Einführung in die Bauleitplanung

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

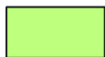
Die Gemeinde Eppishausen verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.



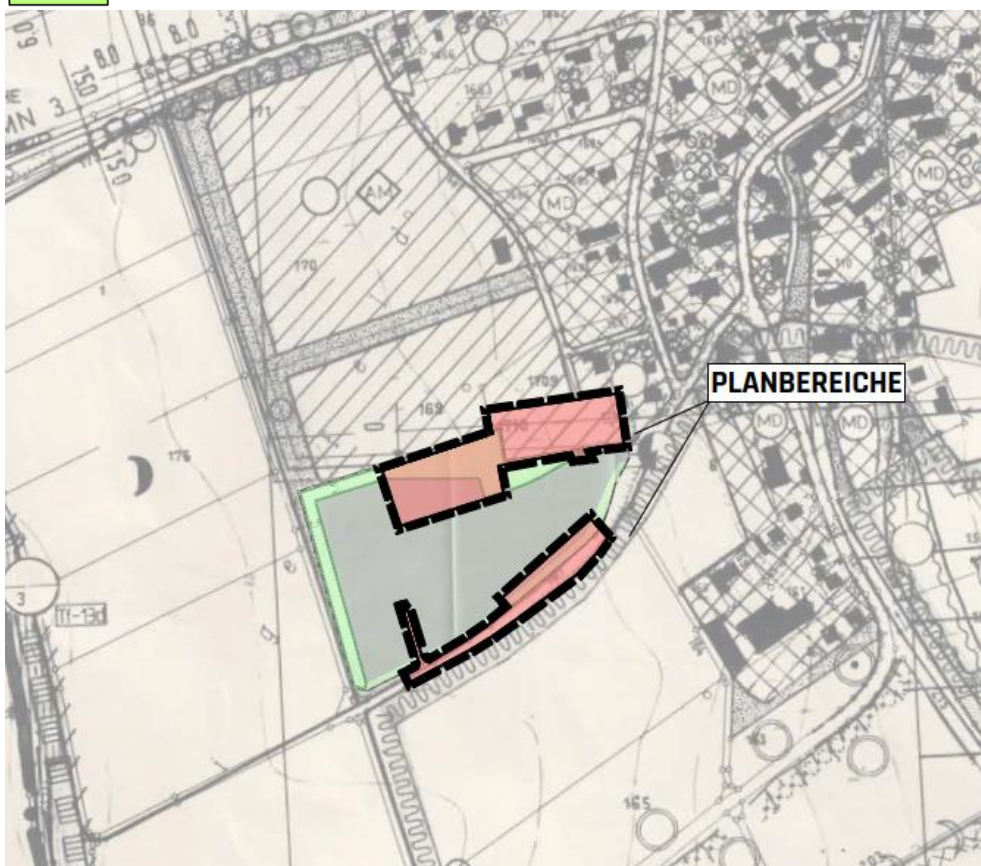
Rechtsgültiger Flächennutzungsplan Eppishausen



Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)



Ortsrandeingrünung, innerörtliches Grün



Rechtsgültiger Flächennutzungsplan Eppishausen mit Einzeichnung Planbereiche



Karte mit naturschutzfachlichen Betroffenheiten und Darstellung der Planbereiche - unmaßstäblich

Wie aus den vorausgehenden Plandarstellungen zu entnehmen ist, stellt sich die vorliegende Bauleitplanung wie folgt dar:

Teilräumlicher Geltungsbereich 1 – Erweiterung Mischgebiet

Bei dem Planbereich der Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West" handelt es sich um eine Mischgebietsfläche, die im Nordosten an das best. Baugebiet angefügt wird. Diese Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgetragen

Teilräumlicher Geltungsbereich 1 – Änd. Gewerbegebiete GE 1 und GE 2

Bei den Planbereichen Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 handelt es sich um Änderungsbereiche (Überschneidungsbereiche) des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd-West".

Nachdem sich die geplante Mischgebietsfläche im unmittelbaren Umfeld von Dorfgebietsflächen (MD) befindet, wird von einer Verträglichkeit zwischen dem sich im Anschluss an das Mischgebiet im Flächennutzungsplan dargestellten Wohngebietsnutzung ausgegangen.

Somit kann für die vorliegende Baulandentwicklung noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

2.2 Bebauungsplan

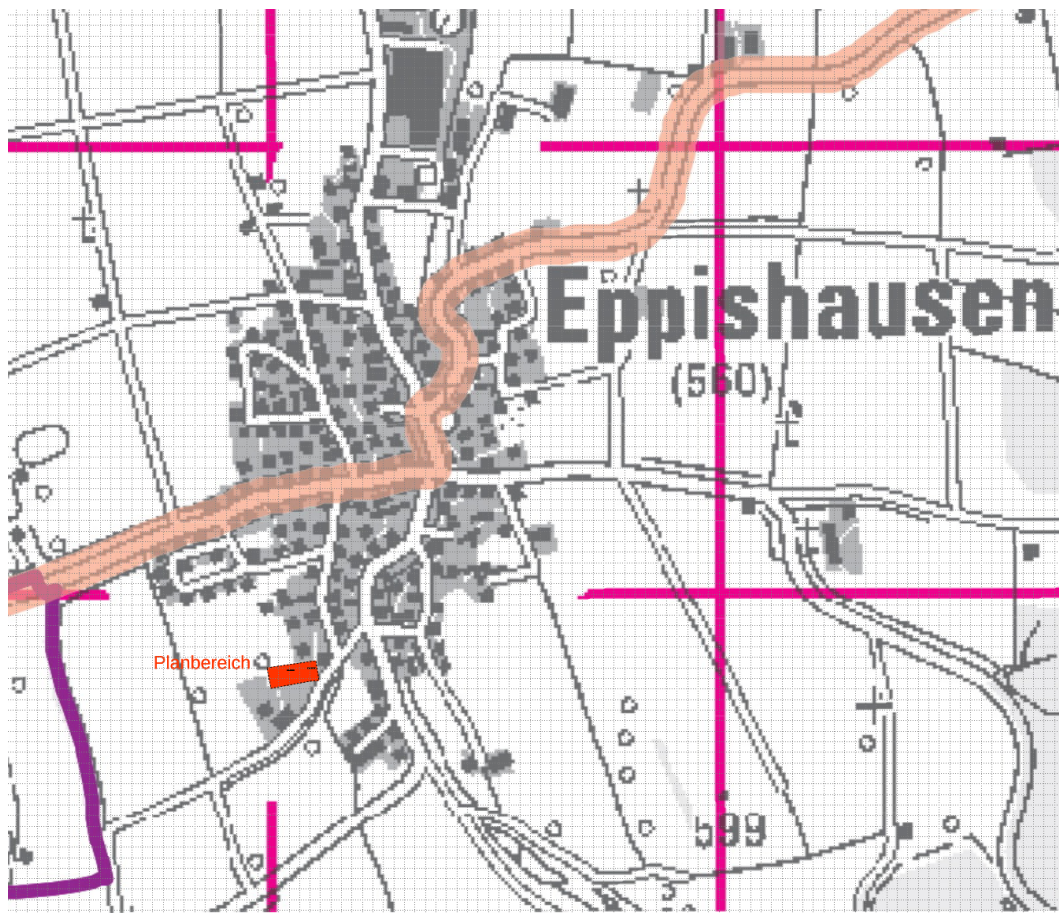
2.2.1 Planungsrechtliche Situation

Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlage des Baugesetzbuches

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung" Gemeinde Eppishausen wird auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, durchgeführt.

2.2.2 Regionalplan

Wie dem nachfolgendem Auszug aus dem rechtsgültigen Regionalplan zu entnehmen ist, sind weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete durch den vorliegenden Planbereich betroffen:



2.2.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Eppishausen beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine gesicherte Betriebsentwicklung für den seit über 15 Jahren in Eppishausen ansässigen Gewerbebetrieb Zimmerei Waigel GmbH zu schaffen.

Die Planung verfolgt den Erhalt und die maßvolle Entwicklung der gemeindlichen Wirtschaft in der Gemeinde Eppishausen. Insbesondere verfolgt die Planung Belange der Wirtschaft (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB) sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB).

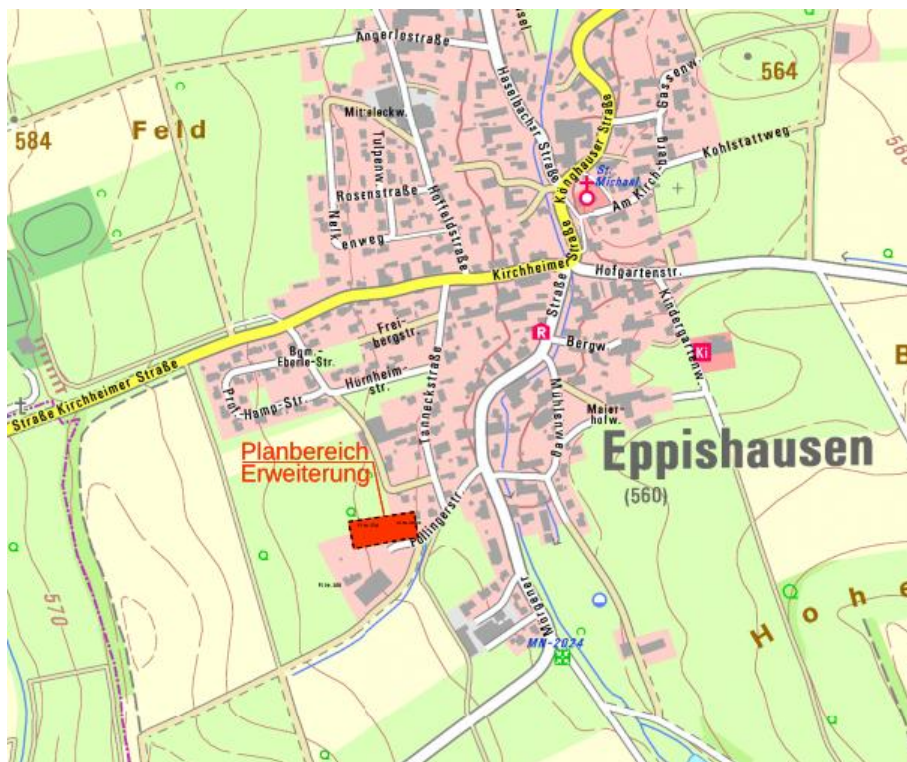
Die Fa. Zimmerei Waigel GmbH beabsichtigt auf den betreffenden Grundstücken der Erweiterungsflächen Fl. Nrn. 1710 und 1710/3 Gemarkung Eppishausen Parkplatzflächen sowie ein Bürogebäude zu errichten.

Mit der Änderung des best. Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West" soll erreicht werden, dass im Bereich GE 1 zum einen die von der Feuerwehr Eppishausen geforderte und bereits angelegte Feuerwehrzu- und -abfahrt auf den Feldweg Fl. Nr. 167 (in Verlängerung der Pollinger Straße) abgebildet und der Bereich, in dem bereits ein Regallager für Holzmaterial errichtet ist, darzustellen. Mit der Änderung im Bereich GE 2 soll in einem geringen Umfang zusätzliche Bauflächen für die Verbesserung der Abwasserentsorgung erreicht werden.

Die Planflächen, auf denen die vorgenannten Bauabsichten realisiert werden sollen, befinden sich teilweise innerhalb des rechtskräftigen "Gewerbegebiet Süd-West" (Bereich ist in oben enthaltenen Planzeichnungen als Überschneidungsbereich dargestellt) und im Übrigen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Die Plangrundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Fa. Zimmerei Waigel GmbH. Diese bieten sich aufgrund der Lage im direkten Anschluss an die bestehende Betriebsstätte und der gegebenen Erschließungssituation für die beabsichtigte Betriebsentwicklung an.

Die Fa. Zimmerei Waigel GmbH beabsichtigt die geplanten Entwicklungsziele zeitnah anzugehen:



Übersichtskarte mit Plangebiet unmaßstäblich

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Ortsbereich der Gemeinde Eppishausen.

die geplanten Baumaßnahmen der zusätzlichen Planfläche entwickelt werden.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geplante Betriebsentwicklung zu schaffen, stellte die Firma Zimmerei Waigel GmbH Antrag auf Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens für die vorbezeichnete Fläche.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur zu sichern.

2.2.4 Lage und Größe des Gebiets

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich betrifft die in vorausgehendem Planauszug dargestellten Bereiche.

Wie in der Planzeichnung rot schraffiert, überschneidet sich die vorliegende Bauleitplanung in den Teilbereichen GE 1 und GE 2 mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd-West". Die Erweiterungsflächen sind der Bebauungsplanzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung" der Gemeinde Eppishausen zu entnehmen.

Die antragsgegenständlichen Planbereiche besitzen zusammen eine Gebietsfläche von 1,001 ha

Die Baugebietserweiterung um die geplante Mischgebietsfläche (MI) schließt sich im nordöstlichen Bereich des bestehenden "Gewerbegebiets Süd-West" an. Im östlichen Bereich des Mischgebiets schließen sich Dorfgebietsflächen an. Im Norden und nordwestliche befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker- und Grünlandflächen). Im Süden und südwestlich befindet sich das bestehende "Gewerbegebiet Süd-West"

Das nächstgelegene Allgemeine Wohngebiet hat einen Abstand von ca. 160 m.

Die Änderungsflächen der Teilbereiche GE 1 und GE 2 befinden sich innerhalb des bestehenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West".

2.2.5 Art der geplanten Nutzung

Teilräumlicher Geltungsbereich 1 – Erweiterung - Mischgebiet

Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Betriebsarten des § 6 Abs. 2 Ziff. 7 und 8 BauNVO sind nicht zugelassen. Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Teilräumliche Geltungsbereiche 2+3 – Änd. – GE 1 und GE 2

Die textlichen Festsetzungen der Satzung des ursprünglichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West" bleiben für die Teilbereiche Änderung – GE 1 und GE 2 vollumfänglich gültig.

Für die Teilbereiche Änderung – GE 1 und GE 2 wird die Planzeichnung in diesen Bereichen überarbeitet. Diese sind als Überschneidungsbereiche des vorliegenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung" Gemeinde Eppishausen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd-West" gekennzeichnet. Für diese Bereiche tritt die Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West" mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung" Gemeinde Eppishausen außer Kraft.

Maß der baulichen Nutzung für Teilbereich Erweiterung - Mischgebiet

| | |
|---------------------------|-----|
| Grundflächenzahl (GRZ) | 0,6 |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | 1,0 |

2.2.6 Beschaffenheit des Gebietes**Topografie**

Die plangegenständliche Fläche im Teilbereich Erweiterung - Mischgebiet weist ein mittleres bis geringes Gefälle von Westen nach Osten auf. Der Hochpunkt des Grundstücks liegt auf der Westseite bei 561,0 m ü NN und der Tiefpunkt bei 555,0 m NHN. Das Gefälle vom Hochpunkt beträgt nach Osten ca. 6,3 %.

Derzeitige Nutzung

Die verfahrensgegenständlichen Flächen, Teilbereiche Änderung – GE 1 und GE 2 auf Fl. Nr. 168 Gemarkung Eppishausen, innerhalb des Bereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West", werden bereits als Gewerbefläche durch die Fa. Zimmerei Waigel GmbH gewerblich genutzt. Die Flächen innerhalb des Teilbereichs Erweiterung - Mischgebiet der Fl. Nrn. 1710 wurde bereits ohne bauplanungsrechtliche Zulässigkeit als Lager- und Parkplatzfläche ausgebaut, die 1710/3 wird derzeit als Gartenfläche genutzt.

Boden, Tragfähigkeit und Grundwasser

Ein Baugrundgutachten wurde bisher nicht erstellt. Aufgrund von bereits durchgeführten Bauvorhaben (Werkhalle, Wohnhaus und Außenanlagen) konnten nachfolgend angeführte Erkenntnisse gewonnen die ausreichende Beurteilungen des Baugrunds zulassen:

Bei den durchgeführten Bauvorhaben gab es Aufschlüsse bis zu einer Tiefe von ca. 16,0 m ab Oberkante Naturgelände.

Bis zu dieser Tiefe wurden ausschließlich undurchlässige Lösslehmschichten angetroffen.

Die angetroffenen Bodenschichten wurden bei der Durchführung der bisher errichteten Gebäude bei der statischen Auslegung der Tragsysteme berücksichtigt. Sodass auch bei entsprechender Berücksichtigung bei zukünftigen Bauvorhaben eine ausreichende Tragfähigkeit gegeben ist.

Auf die Durchführung eines Baugrundgutachtens soll aufgrund der bekannten Bodenverhältnisse verzichtet werden.

Grundwasser

Bei den durchgeführten Bodenaufschlüssen im Zusammenhang von durchgeführten Bauvorhaben bis zu einer Tiefe von ca. 16,0 m ab Oberkante Naturgelände, war weder Schichtenwasser noch Grundwasser anzutreffen. Dies ist auch auf die angetroffenen homogenen Lehmschichten zurückzuführen.

Hochwasser

Der Planbereich befindet sich außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete HQ 100, als auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten HQ extrem (~ HQ 1000).

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Plangebiets Überflutungen auftreten. Zudem besteht auch eine zusätzliche Gefahr aufgrund von

Oberflächenabfluss oder kleineren Gewässern. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine ausreichende Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Tiefgaragenzufahrten und Abfahrtsrampen sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

2.2.7 Planungsalternativen

Bei dem Planbereich der Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West" handelt es sich um eine Mischgebietsfläche, die im Nordosten an das best. Baugebiet angefügt wird. Diese Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgetragen

Bei den Planbereichen Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 handelt es sich um Änderungsbereiche (Überschneidungsbereiche) des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd-West".

Im vorausgehenden Vorentwurfsprozess wurden mehrere Varianten in Bezug auf den Planungsumfang und der damit verbundenen Gebietsgröße, sowie in unterschiedlicher Ausprägung der Erschließung untersucht.

Ortsplanung

In ortsplanerischer Hinsicht stellt die Entwicklung des plangegegenständlichen Gewerbegebiets für den Planbereich der Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West" eine Erweiterung des gewachsenen Ortsbereichs der Gemeinde Eppishausen in Richtung Westen dar.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt für den Planbereich der Erweiterung, auf Grund der Verfügbarkeit bzw. Nichtverfügbarkeit von geeigneten Entwicklungsflächen, die derzeit einzige Möglichkeit, zur Entwicklung des Bebauungsplans zur Bereitstellung von dringend benötigten Erweiterungsflächen für den best. Gewerbebetrieb dar.

2.3 Überschneidungsbereich

Für die Teilbereiche Änderung – GE 1 und GE 2 wird die Planzeichnung in diesen Bereichen überarbeitet. Diese sind als Überschneidungsbereiche des vorliegenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung" Gemeinde Eppishausen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd-West" gekennzeichnet. Für diese Bereiche tritt die Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West" mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung" Gemeinde Eppishausen außer Kraft.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Bestand innerhalb

Die verfahrensgegenständlichen Flächen, Teilbereiche Änderung – GE 1 und GE 2 auf Fl. Nr. 168 Gemarkung Eppishausen, innerhalb des Bereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West", werden bereits als Gewerbefläche durch die Fa. Zimmerei Waigel GmbH gewerblich genutzt. Die Flächen innerhalb des Teilbereichs Erweiterung - Mischgebiet der Fl. Nrn. 1710 wurde bereits ohne bauplanungsrechtliche Zulässigkeit als Lager- und Parkplatzfläche ausgebaut und genutzt, die 1710/3 wird derzeit als Gartenfläche genutzt.

3.2 Baugrundgutachten

Ein Baugrundgutachten wurde bisher nicht erstellt. Aufgrund von bereits durchgeführten Bauvorhaben (Werkhalle, Wohnhaus und Außenanlagen) konnten nachfolgend angeführte Erkenntnisse gewonnen die ausreichende Beurteilungen des Baugrunds zulassen:

Bei den durchgeführten Bauvorhaben gab es Aufschlüsse bis zu einer Tiefe von ca. 16,0 m ab Oberkante Naturgelände.

Bis zu dieser Tiefe wurden ausschließlich undurchlässige Lösslehmschichten angetroffen.

Auf die Durchführung eines Baugrundgutachtens soll aufgrund der bekannten Bodenverhältnisse verzichtet werden.

Grundwasser

Bei den durchgeführten Bodenaufschlüssen im Zusammenhang von durchgeführten Bauvorhaben bis zu einer Tiefe von ca. 16,0 m ab Oberkante Naturgelände, war weder Schichtenwasser noch Grundwasser anzutreffen. Dies ist auch auf die angetroffenen homogenen Lehmschichten zurückzuführen.

3.3 Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

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

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

3.4 Bestand außerhalb

Die Erweiterungsflächen sind der Bebauungsplanzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung" der Gemeinde Eppishausen zu entnehmen.

Die Baugebietserweiterung um die geplante Mischgebietsfläche (MI) schließt sich im nordöstlichen Bereich des bestehenden "Gewerbegebiets Süd-West" an. Im östlichen Bereich des Mischgebiets schließen sich Dorfgebietsflächen an. Im

Norden und nordwestliche befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker- und Grünlandflächen). Im Süden und südwestlich befindet sich das bestehende "Gewerbegebiet Süd-West"

Das nächstgelegene Allgemeine Wohngebiet hat einen Abstand von ca. 160 m.

Die Änderungsflächen der Teilbereiche GE 1 und GE 2 befinden sich innerhalb des bestehenden Baugebiets "Gewerbegebiet Süd-West".

3.5 Bodendenkmalpflege

Bau- und Bodendenkmale im und in der Umgebung des Plangebiets.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist: verpflichtet, diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8,1-2 des DschG unterliegen anzuzeigen.

DschG Art. 8,1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8,2: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Die Baugebietserweiterung um die geplante Mischgebietsfläche (MI) hat auf Grund seiner Ortsrandlage in der freien Landschaft nach Norden und Westen in städtebaulicher und gestalterischer Hinsicht eine besondere Verantwortung, durch die entstehenden baulichen Anlagen, gegenüber der Landschaft zu tragen. Diese Verantwortung gegenüber der Landschaft kann getragen werden, in dem bei den geplanten baulichen Anlagen das Gebot der Zurückhaltung mit einfachen und unaufgeregten Bauformen berücksichtigt wird. Die Verwendung von geradlinigen und einfachen Gestaltungselementen und die Verwendung von zurückhaltenden, evtl. auch natürlichen Baustoffen wie Holz, sind wichtige Grundelemente. Auch der Einsatz von modernen Betontechniken und Fassadenverkleidungen mit Faserzement und Blechverkleidungen führt unter Beachtung der vor genannten Bedingungen zu dem gewünschten Ergebnis. Auf Baustoffe mit glänzenden Oberflächen und Farbgestaltungen mit Signalwirkung bei den Außenflächen von Gebäuden sollte weitestgehend verzichtet werden. Auf die Eingrünung der geplanten Gebietserweiterung um die geplante Mischgebietsfläche (MI) im nordwestlichen Erweiterungsbereich wird Wert gelegt.

Sonnenkollektoren sind aus nichtreflektierendem dunklem Material erlaubt. Diese sind baugestalterisch einwandfrei in die Dachfläche einzufügen. Weitere Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien sind erlaubt so weit nicht eine unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbargrundstückes vorliegt.

4.1 Planerisches Konzept

Bebauung

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 1,0015 ha

Davon sind etwa:

| | |
|---------------------------------|-------------------------|
| Öffentliche Verkehrsflächen | 550,00 m ² |
| Erweit. Mischgebietsfläche (MI) | 2.980,00 m ² |
| Änd. GE Fläche | 2.340,00 m ² |
| Feuerwehrezufahrt | 165,00 m ² |
| Private Grünfläche | 2.745,00 m ² |
| Öffentliche Grünfläche | 1.235,00 m ² |

4.2 Ortsplanung

Aus ortplanerischer Sicht ist die plangegenständliche Bauleitplanung einer gewerblichen Entwicklung als Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbeansiedlung im südlichen Bereich der Gemeinde Eppishausen anzusehen, die sich hinsichtlich des bereits bestehenden Gewerbegebiets in das Ortsbild einfügt.

5 Art der baulichen Nutzung

Teilräumlicher Geltungsbereich 1 – Erweiterung - Mischgebiet

Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Betriebsarten des § 6 Abs. 2 Ziff. 7 und 8 BauNVO sind nicht zugelassen. Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Teilräumliche Geltungsbereiche 2+3 – Änderung – GE 1 und GE 2

Die textlichen Festsetzungen der Satzung des ursprünglichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West" bleiben für die Teilbereiche Änderung – GE 1 und GE 2 vollumfänglich gültig.

Für die Teilbereiche Änderung – GE 1 und GE 2 wird die Planzeichnung in diesen Bereichen überarbeitet. Diese sind als Überschneidungsbereiche des vorliegenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung" Gemeinde Eppishausen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd-West" gekennzeichnet. Für diese Bereiche tritt die Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West" außer Kraft.

6 Erschließung

Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Pollingerstraße, die sich direkt an die Mörgener Straße (Ortsstraße) anschließt, die in Richtung Norden in die Kreisstraße MN 3 (Kirchheimer Straße) einmündet.

Innere Erschließung

Bei der inneren Erschließung handelt es sich ausschließlich firmeneigene private Erschließungsstraßen.

7 Immissionsschutz

Um die wechselseitigen Beziehungen als auch die Auswirkungen der Immissionen zwischen dem Plangebiet und angrenzenden Gebieten bewerten zu können, wurde bereits bei der Erstellung des ursprünglichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West" nachfolgende schalltechnische Voruntersuchung erstellt.

Schalltechnische Untersuchung Aufstellung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Eppishausen Süd-West". 87745 Eppishausen; Schalltechnische Auswirkungen durch Gewerbelärm - Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691, Bericht-Nr. 13077_gu01, Stand 16.09.2013, des IB hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik, Kolpingstraße 15, 86916 Kaufering • fon: (0 81 91) 97 14 37 • info@hils-consult.de.

Das vor genannte Schallschutzgutachten ist hinsichtlich der vorliegenden Bauleitplanung anzupassen.

7.1 Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes

Von Außerhalb können Immissionen einwirken durch:

1. Landwirtschaftliche Immissionen
2. Immissionen aus den angrenzenden Gewerbegebieten

Innerhalb des Baugebiets können Immissionen auftreten durch:

1. Betriebsbedingte Emissionsbelastungen
2. Fahrverkehr der Betriebsfahrzeuge

Weitere Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das geplanten Gewerbegebiet sind bis auf die bekannten spezifischen Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Acker- und Wiesengrundstücke nicht zu erwarten.

7.2 Immissionsschutzgutachten

Um die wechselseitigen Beziehungen als auch die Auswirkungen der Immissionen zwischen dem Plangebiet und angrenzenden Gebieten bewerten zu können wird im weiteren Verfahren die vor genannte schalltechnische Untersuchung Aufstellung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Eppishausen Süd-West". 87745 Eppishausen; Schalltechnische Auswirkungen durch Gewerbelärm - Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691, Bericht-Nr. 13077_gu01, Stand 16.09.2013 angepasst:

Die nachfolgende Schalltechnische Untersuchung - " der Gemeinde Eppishausen, ist Bestandteil der Bebauungsplansatzung.

Schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan Gemeinde Eppishausen, Bericht-Nr. Stand des IB

Die entsprechenden Ausführungen werden nach Vorliegen des Gutachtens ergänzt.

Auszug aus der schalltechnischen Begutachtung:

Die Schalltechnische Untersuchung ist dem Bebauungsplan beigelegt und ist Bestandteil der Satzung.

7.3 Landwirtschaftliche Immissionen

Die im Nordwesten an das Baugebiet anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Dabei kann es zu Lärm- und Geruchsmissionen kommen. Diese unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit des Öfteren auftreten und müssen somit auch hingenommen werden.

8 Landesplanerische Überlegungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein überörtlich bedeutsames Vorhaben. Eine landesplanerische Beurteilung ist daher nicht erforderlich.

9 Bodenschutz/ Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP) vom 01. Juni 2023, geändert durch (Verordnung vom 16. Mai 2023, GVBl. Nr. 230-1-5-W), sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren. Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden auf die Entwicklungsziele des LEP vorrangig Rücksicht genommen werden.

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet 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.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topografie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,

- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung der Gemeinde Eppishausen sind die vorgeannten Grundsätze und Ziele des LEP eingehalten. Hinsichtlich des bestehenden Gewerbebetriebs der Fa. Zimmerei Waigel GmbH im Zusammenhang mit deren Erweiterungsabsichten ist die Entwicklung des Baugebietes als notwendig anzusehen. Der erforderliche Flächenbedarf ist mit der Fa. Zimmerei Waigel GmbH abgestimmt. Das Plangebiet schließt sich an eine bereits bestehende Siedlungsentwicklung an. Die Inanspruchnahme von Flächen im Innenbereich ist nicht möglich. Eine Zersiedelung der Landschaft ist nicht gegeben.

- **Art. 6 Abs. 2 Nr. 6 Satz 1 BayLplG: Bewahrung der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes**

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden.

Diese Anforderung wird von der vorliegenden Bauleitplanung erfüllt. Mit den geplanten Ortseingrünungen und der Anfügung des Plangebiets an den bestehenden Ortsbereich werden die Eigenart und die Schönheit des Landschaftsbildes nicht wesentlich beeinträchtigt.

§ 1a Abs. 2 BauGB:

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 andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

10 Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung

Landschaft und Grünordnung, Ortsrandeingrünung

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt aufgrund der Ortsrandlage und der Geländemorphologie der Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu. Hierfür sind entsprechende Grünordnungsmaßnahmen mit den notwendigen Festsetzungen in Form eines Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung" stellt auf Grund seiner Ortsrandlage für den Teilbereich Erweiterung – Mischgebiet auf der Nord- und Westseite des Plangebiets, hin zur freien Natur einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet, Teilbereich Erweiterung – Mischgebiet, wird das Landschaftsbild in einem bestimmten Maß verändern und beeinflussen.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung zur freien Natur. Hier ist es besonders wichtig, dass entlang der Baugebietsgrenzen ein ausreichend breiter Grünstreifen mit entsprechend dichter Bepflanzung mit einer Breite von 5,0 m angelegt wird. Als Abgrenzung der Bebau-

ung hin zur freien Natur im südlichen und westlichen Bereichs des Mischgebiets ist anzustreben, dass ein möglichst natürlicher Übergang gebildet wird.

Bei der Eingrünung des Gebietes ist darauf zu achten, dass keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen durch die Höhe der Pflanzen bzw. durch herabfallende Äste und Laub verursacht wird. Auch sollten ausreichende Grenzabstände, die über das gesetzliche Maß hinausgehen, eingehalten werden, um die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke nicht über Maß zu behindern.

Hierfür sind in der Satzung entsprechende gestalterische Vorgaben erlassen.

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung/ Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

(gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“)

Auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, wird verwiesen.

Die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) ist durch einen Grünordnungsplan zu gewährleisten. Soweit diese nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden können, sind ggf. andere naturschutzfachlich geeignete Flächen und Maßnahmen zu deren Aufwertung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Die Ausgleichsflächen müssen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert sein.

Bei der grünordnerischen Planung für das Gesamtareal ist darauf zu achten, dass die Freiflächen naturnah gestaltet und gepflegt werden. Bei den Gehölzpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Ausreichend bemessene Standräume müssen gerade bei Baumpflanzungen gewährleistet sein. Die Versiegelung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen und allgemein möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Die konkrete Planung ist mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Unterallgäu abzustimmen.

Zur Schaffung eines ökologisch verträglichen Überganges des Gewerbegebietes zur freien Natur sind um die bebaubaren Flächen ausreichend breite Grüngürtel zu schaffen. Im Besonderen ist hier ein Augenmerk auf eine naturnahe Gestaltung zu legen.

Die anzulegenden Grünstreifen als Ortrandeingrünungen bei den Fl. Nr. 1710 sind von der Außenseite offen zu lassen, um eine optimale Ausnutzung für wandernde Tierarten zu erreichen dürfen Einfriedungen nur an der Innenseite hin zu den bebaubaren Flächen angebracht werden.

Das Plangebiet der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich an der westlichen Hangseite des Haseltales. Durch die Ausweisung dieser Plangebietserweiterung gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Das Plangebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, vorzunehmen. Die Bilanzierung ist dem Bebauungsplan beizulegen.

Die externe Ausgleichsfläche ist baldmöglichst, jedoch bis spätestens 12 Monate nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen, anzulegen und auszugestalten.

Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht wir verwiesen.

11 Ver- und Entsorgung

Wie in nachfolgenden Planausschnitt die best. Kanal- und Wasserleitungen zu ersehen ist, bestehen in der Pollingerstraße auf Höhe der Zufahrt zum Zimmereibetrieb, Pollingerstraße 7 (auf Fl. Nr. 168) entsprechende Anschlusspunkte an das örtliche Wasser- und Abwasserkanalsystem (als Trennsystem Schmutzwasser- und Oberflächenwasserkanal) angeschlossen werden kann.



Kanalleitungen in der Pollingerstraße – Plan unmaßstäblich

11.1 Abwasserbeseitigung

Allgemein

Die Gemeinde Eppishausen besitzt ein funktionsfähiges Entwässerungssystem, welches im Anschlussbereich in der Pollingerstraße der Zufahrt zu der Fa. Zimmerei Waigel GmbH für das plangegenständliche Baugebiet, als Trennsystem ausgebildet ist. Dieser Anschlussbereich dient sowohl für das bestehende "Gewerbegebiet Süd-West" als auch für den Teilbereich Erweiterung - Mischgebiet des vorliegenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und

Erweiterung" Gemeinde Eppishausen. Das Kanalsystem ist so ausgelegt, dass das anfallende Schmutzwasser von dem Schmutzwasserkanal aufgenommen werden kann. Für die Ableitung des Niederschlagswassers steht an diesem Anschlusspunkt ein Regenwasserkanal als Betonkanal mit einem Durchmesser von 300 mm zur Verfügung, dem Niederschlagswasser nur in einer gedrosselten Menge mit einem bei der Erschließungsplanung zulässigen Drosselabfluss zugeleitet werden darf.

Alle Teile der Abwasserentsorgungsanlage innerhalb des Planungsbereiches sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien, DIN - Normen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und auszuführen.

Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Die Schmutzwässer sind über das gemeindliche Entwässerungssystem der Kläranlage der Gemeinde Eppishausen zuzuleiten.

Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser

Unverschmutzte Oberflächenwässer sind, soweit die Untergrundverhältnisse Unverschmutzte Oberflächenwässer sind, grundsätzlich, auf privaten Grundstücksflächen auf geeignete Weise, soweit möglich, flächenhaft zu versickern. Die Einbringung von schädlichen Emissions- bzw. Immissionsstoffen ist nicht gestattet. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird, soweit es die Baugrundverhältnisse zulassen.

Teilräumlicher Geltungsbereich 2 + 3 - GE 1 und GE 2

In dem bestehenden Gewerbegebiet des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West" werden die Niederschlagswässer auf dem Grundstück über Rückhaltebecken und Löschteiche so bewirtschaftet, dass es keine Einleitung in den gemeindlichen Regenwasserkanal erforderlich ist. Hierzu besteht eine Vereinbarung vom 06.05.2020 zwischen der Gemeinde Eppishausen und dem Grundstückseigentümer.

Die Niederschlagswasserbeseitigung im Bereich des Best. Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West" wird so beibehalten.

Teilräumlicher Geltungsbereich 1 - Erweiterung - Mischgebiet

Ein Baugrundgutachten wurde bisher nicht erstellt. Aufgrund von bereits durchgeführten Bauvorhaben (Werkhalle, Wohnhaus und Außenanlagen) konnten nachfolgend angeführte Erkenntnisse gewonnen werden, die ausreichende Beurteilungen des Baugrunds zulassen:

Bei den durchgeführten Bauvorhaben gab es Aufschlüsse bis zu einer Tiefe von ca. 16,0 m ab Oberkante Naturgelände. Bis zu dieser Tiefe wurden ausschließlich undurchlässige Lösslehmschichten angetroffen. Dabei wurde weder Schichtenwasser noch Grundwasser aufgeschlossen, dies ist auch auf die angetroffenen homogenen Lehmschichten zurückzuführen.

Daraufhin ist festzustellen, dass aufgrund der bestehenden Baugrundverhältnisse, eine Versickerung von Niederschlagswasser im Teilbereich Erweiterung - Mischgebiet nicht möglich ist.

Somit ist es erforderlich, die Oberflächenwässer über Niederschlagswasserentsorgungsanlagen im Teilbereich Erweiterung - Mischgebiet zu bewirtschaften.

Zum Ausgleich erhöhter Regenabflüsse sind entsprechende Rückhaltezysternen mit einem notwendigen Nutzvolumen sofort mit der Erschließung herzustellen. Die Bemessung der Zisternen mit dem jeweils erforderlichen Rückhaltevolumen ist Rahmen der Erschließungsplanung für das Plangebiet durch ein Fachbüro vorzunehmen unter Berücksichtigung der höchstzulässigen Einleitungsmenge in den gemeindlichen Regenwasserkanal auszulegen.

Die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers soll im Trennsystem über den Zuleiterkanäle dem Regenwasserkanal in der Pollingerstraße zugeleitet werden.

Zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden nachfolgend angeführte zusätzliche Maßnahmen empfohlen.

- **Niederschlagswasser aus befestigten Flächen**
Niederschlagswasser aus befestigten Flächen (Fahrflächen und Stellplätze) sollten über eine direkte Ableitung in offene Rückhalte- bzw. Sickermulden. Erfolgen.
- **Ausbildung von Sickerfähigen Befestigungen**
Zusätzlich sollen Pflasterflächen oder sonstige befestigte Flächen mit sickerfähigem Unterbau sickerfähig ausgeführt werden.

Die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind bei einer Versickerung zu beachten.

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind so anzulegen und zu dimensionieren, dass das anfallende Niederschlagswasser schadlos abgeleitet wird. Es ist darauf zu achten, dass die Außenanlagen so angelegt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht auf die Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder oberirdische Gewässer bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis, sofern bei einer Versickerung die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) beachtet werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Zudem wird auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Alle Teile der Abwasserentsorgungsanlage innerhalb des Planungsbereiches sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien, DIN-Normen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und auszuführen.

Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung

Auf die Möglichkeit, Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung zu verwenden, wird hingewiesen

11.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsnetz des Zweckverband Stauden-Wasserversorgung. Damit ist sichergestellt, dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gegeben ist.

11.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird von den Lech–Elektrizitätswerken durchgeführt.

Straßenbeleuchtung

In der Pollingerstraße ist eine ausreichende Straßenbeleuchtung vorhanden.

11.4 Gasversorgung

Die Fa. Erdgas Schwaben, als Gasversorgungsunternehmen ist in der Lage das Baugebiet mit Erdgas zu versorgen.

Im Planungsbereich werden bereits Erdgasleitungen der Fa. schwaben netz Augsburg betrieben. Deren Bestand und Betrieb sind unbedingt zu sichern.

Die Fa. Erdgas Schwaben ist frühzeitig in die Erschließungsplanung mit einzubeziehen.

11.5 Telekommunikationseinrichtungen

Soweit sich in den überplanten Bereichen des Plangebiets, Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, können diese in die Erschließungsstruktur des vorliegenden Baugebiets mit einbezogen werden. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.

Eine Endwidmung öffentlicher Flächen des Plangebiets, in denen sich evtl. Anlagen und Leitungen der Deutschen Telekom befinden, ist nicht vorgesehen.

12 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (hier: vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und freizuhalten.

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

Zudem ist der Löschwasserbedarf durch die östlich gelegene Mindel in einem Abstand von ca. 150 m und der Reesegraben in einem Abstand von ca. 200 abgedeckt.

13 Planungsstatistik

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 1,0015 ha

Davon sind etwa:

| | |
|---------------------------------|-------------------------|
| Öffentliche Verkehrsflächen | 550,00 m ² |
| Erweit. Mischgebietsfläche (MI) | 2.980,00 m ² |
| Änd. GE Fläche | 2.340,00 m ² |
| Feuerwehrezufahrt | 165,00 m ² |
| Private Grünfläche | 2.745,00 m ² |
| Öffentliche Grünfläche | 1.235,00 m ² |

14 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt das Plangebiet sofort nach Inkrafttreten zu realisieren.

15 Grundstücke im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich des Baugebietes befinden sich folgende Grundstücke (Gemarkung Eppishausen):

Fl. Nrn. 1710; 1710/3 sowie 168 Teilfläche;

16 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

| | Anschrift | E-Mail-Adresse |
|-----|---|--|
| 1. | Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach | poststelle@ale-schw.bayern.de |
| 2. | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) - Mindelheim, Hallstattstraße 1, 87719 Mindelheim | poststelle@aelf-mh.bayern.de |
| 3. | Bayerischer Bauernverband KV Unterallgäu, Mindelheimer Straße 18, 87746 Erkheim | Erkheim@BayerischerBauernVerband.de |
| 4. | LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg | poststelle@lfu.bayern.de |
| 5. | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München | beteiligung@blfd.bayern.de |
| 6. | BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu, Postfach 1142, 87711 Mindelheim | bn-mm-ua@t-online.de |
| 7. | Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 23, Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten (Allgäu) | C.Weis@telekom.de |
| 8. | Gemeinde Aichen, Wiesweg 1, 86479 Aichen | aichen@vg.ziemetshausen.de |
| 9. | Gemeinde Balzhausen, Edmund-Zimmermann-Str. 3, 86470 Thannhausen | bgm@balzhausen.de |
| 10. | Marktgemeinde Markt Wald, Hauptstraße 61, 86865 Markt Wald | info@marktwald.de |
| 11. | Gemeinde Mittelneufnach, Alpenstraße 10, 86868 Mittelneufnach | info@mittelneufnach.de |
| 12. | Gemeinde Salgen, Johannesweg 28, 87775 Salgen | salgen@vgem-pfaffenhausen.de |
| 13. | Gemeinde Walkertshofen, Hauptstr. 28, 86877 Walkertshofen | jungwirth-karl@t-online.de |
| 14. | Handwerkskammer für Schwaben, Siebentischstraße 52 - 58, 86161 Augsburg | bauleitplanung@hwk-schwaben.de |
| 15. | Industrie- und Handelskammer Schwaben, Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg | info@schwaben.ihk.de |
| 16. | Herrn Ernst Striebel, Kreisheimatpfleger Landkreis Unterallgäu, Tobelweg 4, 87757, Kirchheim i. Schw. | ernst.striebel@heimatpfleger.bayern |
| 17. | Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Geschäftsstelle Memmingen, Vogelmannstraße 6, 87700 Memmingen | schwaben@lbv.de |
| 18. | Landratsamt Unterallgäu Kreisbaumeister, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim | Claus.Irsigler@ira.unterallgaeu.de |
| 19. | Landratsamt Unterallgäu Abt. Tiefbau, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim | walter.pleiner@ira.unterallgaeu.de |
| 20. | Landratsamt Unterallgäu Bauverwaltung, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim | ruth.eberhardt@ira.unterallgaeu.de |
| 21. | Landratsamt Unterallgäu (Gebäude 2) Untere Naturschutzbehörde, Hallstattstraße 1, 87719 Mindelheim | brigitte.fischer@ira.unterallgaeu.de |
| 22. | Landratsamt Unterallgäu Abt. Straßenverkehr, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim | martin.mueller@ira.unterallgaeu.de |
| 23. | Landratsamt Unterallgäu Immissionsschutz, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim | thomas.scholz@ira.unterallgaeu.de |
| 24. | Landratsamt Unterallgäu Wasserrecht, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim | martin.daser@ira.unterallgaeu.de |
| 25. | LEW Verteilnetz GmbH Betriebsstelle Buchloe, Bahnhofstraße 13, 86807 Buchloe | kontakt@lew-verteilnetz.de |
| 26. | Luftamt Südbayern, Maximilianstr. 39, 80538 München | poststelle@reg-ob.bayern.de |
| 27. | Markt Kirchheim, Marktplatz 6, 87757 Kirchheim | info@kirchheim-schwaben.de |
| 28. | Markt Tussenhausen, Marktplatz 9, 86874 Tussenhausen | info@tussenhausen.de |
| 29. | Naturpark Augsburg, Westliche Wälder e. V., Hauptstraße 18 86850 Fischach | info@naturpark-augsburg.de |
| 30. | Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg | poststelle@reg-schw.bayern.de |
| 31. | Regionalverband Donau-Iller, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm | martin.samain@rvdi.de |
| 32. | Firma schwaben netz gmbh, Bayerstraße 45, 86199 Augsburg | info@schwaben-netz.de |

| | | |
|-----|---|--|
| 33. | Staatliches Bauamt Kempten, Rottachstraße 13, 87439 Kempten | poststelle@stbake.bayern.de |
| 34. | Zweckverband Stauden-Wasserversorgung, Waldstr. 4, 86868 Mittelneufnach | info@staudenwasser.de |
| 35. | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen - Außenstelle Mindelheim, Memminger Str. 18, 87719 Mindelheim | poststelle-mn@adv-mm.bayern.de |
| 36. | Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt- schutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 (TöB), Fontainengraben 200, 53123 Bonn | BAIUDBwToeB@bundeswehr.org |
| 37. | Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstr. 15, 87439 Kempten | poststelle@wwa-ke.bayern.de |

17 Bestandteile des Bebauungsplanes

- Satzung vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- Begründung vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- Umweltbericht vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000
- Bebauungsplanzeichnung vom 00.00.0000 mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

18 Unterschriften

Balzhausen,

Gerhard Glogger, Architekt

Ausgefertigt am.....

Susanne Nieberle, 1. Bürgermeisterin