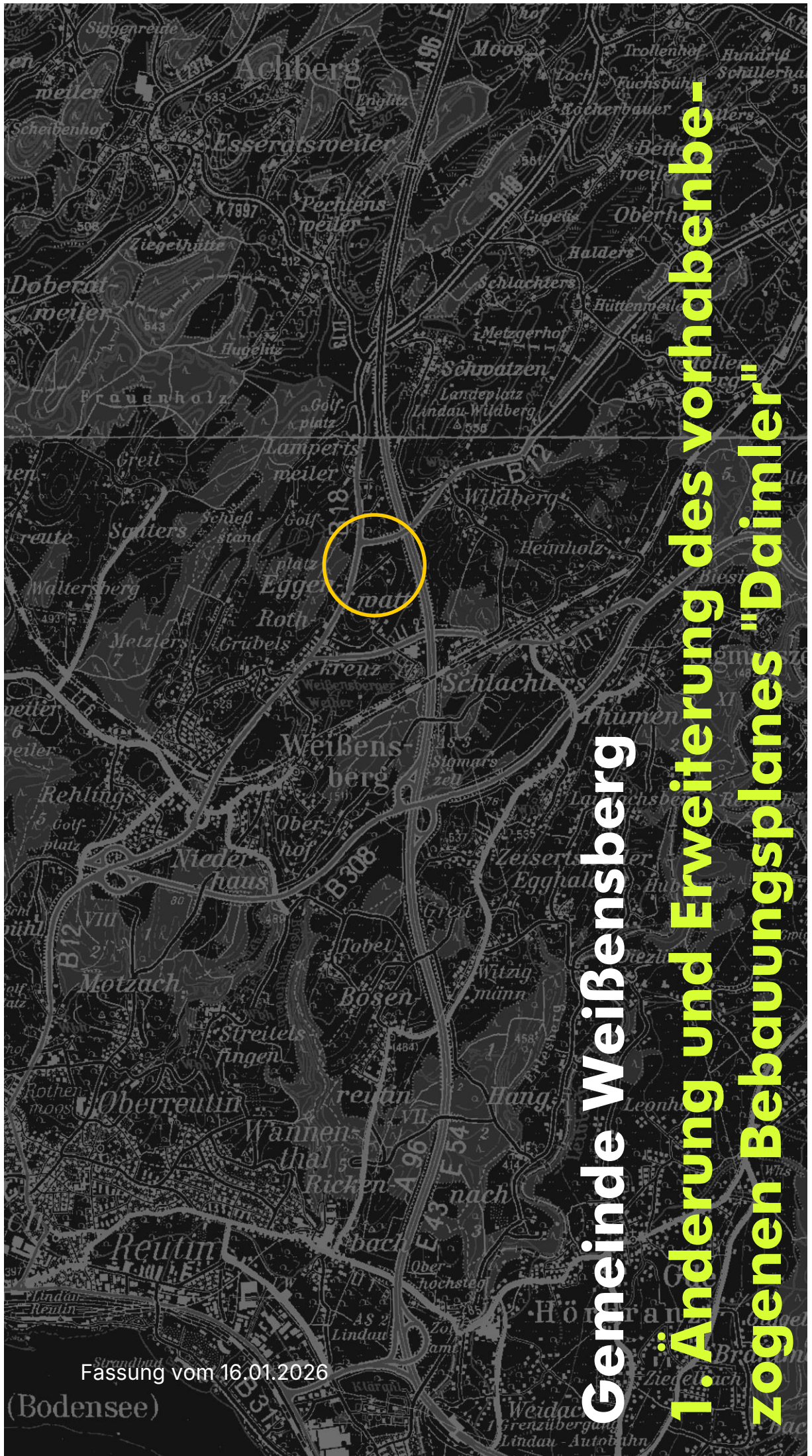


Gemeinde Weißensberg

1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler"



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte	3
2	Redaktionelle Vorbemerkung	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB)	5
4	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	16
5	Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	19
6	Hinweise und Zeichenerklärung	20
7	Satzung	27
8	Begründung – Städtebaulicher Teil	29
9	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	36
10	Begründung – Sonstiges	71
11	Verfahrensvermerke	73

1 Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.02.2025 (BGBl. 2024 I Nr. 58)

Die durch die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen (PF), bauordnungsrechtlichen Vorschriften (BOV) sowie Hinweise und Zeichenerklärungen (auch wenn die Änderung lediglich innerhalb der Planzeichnung stattfindet) werden gelb markiert.

Die nicht markierten, unveränderten Inhalte des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" (Fassung vom 10.11.2010) gelten weiterhin (siehe Satzung). Sie sind nicht Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler", werden jedoch zur Erleichterung des Verständnisses redaktionell aufgenommen. Auf diese Weise sind die per Satzung formulierten bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben in einem Gesamtdokument enthalten.

Die beigefügte Begründung bezieht sich lediglich auf die geänderten, gelb markierten Inhalte der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler".

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" erfolgt zudem eine Aktualisierung des Formats, welche sich jedoch überwiegend auf die Schriftart beschränkt.

3

Planungsrechtliche Festsetzungen (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB)

3.1

GE_(D)

Gewerbegebiet (D)

Ausschließlich zulässig ist das im Durchführungsvertrag vereinbarte Vorhaben "Autohaus":

- Werkstatt- und Lagerräume
- Geschäfts- und Büroräume, die der Verwaltung und zum Betrieb des Autohauses dienen
- Geschäftsräume zur Vermietung von Kraftfahrzeugen
- Verkaufs- bzw. Ausstellungsräume sowie Außenflächen für Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeugzubehör (z. B. Schmierstoffe, Öle, Reifen, Felgen, Navigationsgeräte, Ersatzteile)
- Sozialräume (z. B. Aufenthaltsraum) für die Angestellten des Autohauses
- Technikräume, Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- eingehaustes Reifenlager als Nebenanlage
- max. eine vollständig eingehauste Waschanlage für Kraftfahrzeuge.

Unter der Voraussetzung des Abschlusses eines geänderten oder weiteren Durchführungsvertrages sind, soweit dort vereinbart, zulässig:

Gewerbebetriebe, die den Handel mit Kraftfahrzeugen und kraftfahrzeugbezogenen Waren oder die Erbringung von technischen Dienstleistungen zum Gegenstand haben einschließlich der diesen Funktionen dienenden Anlagen und Einrichtungen, insbesondere Einrichtungen zur Instandsetzung und Pflege von Kraftfahrzeugen, Verkaufshäuser und Vermietbetriebe für Kraftfahrzeuge, -teile und -zubehör, Unternehmen und Betriebe der Kfz-Elektronikbranche (z. B. Mechatronik-Betriebe), Büroräume im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Selbstständige Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Betriebe des verarbeitenden und produzierenden Gewerbes, der Abfall- und Recyclingwirtschaft, Logistikunternehmen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen, sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Eine genaue Bestimmung der Art der baulichen Nutzung erfolgt gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Durchführungsvertrag.

Zulässig sind ausschließlich Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (Art der baulichen Nutzung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

Innerhalb des Gewerbegebietes (D) sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

Gebiet	Bezugsfläche in m^2	Emissions-Kontingente L_{EK} in dB(A)/ m^2	
		tags (06–22 Uhr)	nachts (22–06 Uhr)
GE(D)	15.350	60	50

Die Prüfung zur Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (archivmäßig hinter-

legt beim Deutschen Patentamt).

- 3.2 **Vorgaben für die Berechnung der Immissionskontingente L_{IK} aus den Emissionskontingenten L_{EK}** Bei der Berechnung der Immissionskontingente L_{IK} aus den Emissionskontingenten L_{EK} sind zusätzlich folgende Vorgaben zu beachten:
- Schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche einschließlich der privaten Grünflächen
 - Schallquellenhöhe: 2,00 m über dem gedachten, ebenen Gelände
 - maßgebliche Immissionsorte: Fl.-Nrn. 165, 166, 167, 246/2, 254 und 260, jeweils 1. Obergeschoß (relative Höhe: 5,60 m über Gelände)
- (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- 3.3 **GR.... m²** Zulässige Grundfläche als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie dem jeweiligen Gesamtbaukörper (Hauptgebäude)
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.4 **Überschreitung der Grundfläche** Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch
- Stellplätze
 - Außen-Fahrzeugausstellungsflächen
 - Eingehaustes Reifenlager und
 - Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen
- bezogen auf die Gesamtfläche der Vorhabensplanung (private Grünflächen inbegriffen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 3.5 **H.... m ü. NN** Maximale Höhe (Gesamthöhe) des Gebäudes über NN; die Höhe von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z. B. Antennen, Schornsteinen etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.6 a

Abweichende Bauweise; sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 75,00 m betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)

3.7



Baugrenze

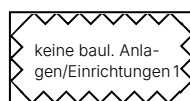
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.8 Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

In dem Baugebiet sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, **ein eingehaustes Reifenlager** und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

3.9

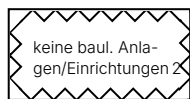


Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind 1; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig, mit Ausnahme folgender:

- Hofflächen
- Unterirdische Leitungen
- **Rückhaltefläche**

(§ 12 BauGB; Nr. 15.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.10



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind 2; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen zulässig, mit Ausnahme folgender:

- Stellplätze
- Hofflächen
- Unterirdische Leitungen

(§ 12 BauGB; Nr. 15.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.11



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

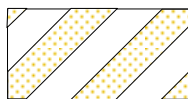
3.12



Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

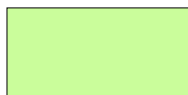
3.13



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als temporäre Verkehrsflächen; wenn der Umstand eintritt, dass östlich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" eine Wendemöglichkeit hergestellt ist, die der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Daimler" gleichwertig und an die festgesetzten Verkehrsflächen dieses Bebauungsplanes angeschlossen ist, ist für den Bereich der temporären Verkehrsflächen eine öffentliche Grünfläche als Eingrünung festgesetzt (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. 15 BauGB; Nr. 6.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)

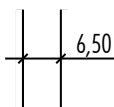
3.14



Verkehrsflächen als Begleitfläche; für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z. B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.15



Straßenbegrenzungslinie mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.16



Straßenbegrenzungslinie als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

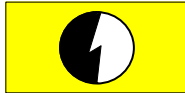
3.17



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)

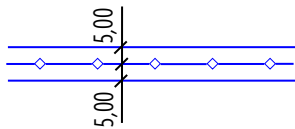
3.18



Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.19

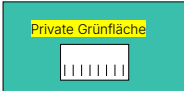



Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier GVS-Oberschwabenleitung und GVS-Telekommunikationskabel im Eigentum der Gasversorgung Süddeutschland GmbH Stuttgart (GVS) mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers; innerhalb des Schutzstreifens sind unzulässig:

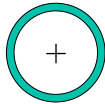
- Gebäude (auch Dachvorsprünge) und bauliche Anlagen (z. B. auch Dauerstellplätze)
- Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- Lagerung schwer transportabler Materialien
- sonstige Einwirkungen, die den Betrieb, die Sicherheit oder die Wartung der Leitung beeinträchtigen oder gefährden können
- Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten.

Geländeveränderungen jeglicher Art bedürfen der vorherigen schriftlichen Gestattung durch die Gasversorgung Süddeutschland.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

- 3.20 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen
Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 3.21 Bodenschutz
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- 3.22  Private Grünfläche
Private Grünfläche als Eingrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.23  Öffentliche Grünfläche
Öffentliche Grünfläche als Eingrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 3.24 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Zum Schutz des Landschaftsbildes ist die Außenbeleuchtung auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen nachts so weit als aus Gründen der Arbeitssicherheit möglich abzuschalten. Zur bedarfsorientierten Steuerung der Lampen in der Nachtzeit (22-06 Uhr) sind Bewegungsmelder vorzusehen.
Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen.
Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.25



Zu pflanzender Baum (Hochstamm); verbindlicher Standort. Die Standorte der Bäume können im Vergleich zum Planeintrag bis zu 3,00 m verschoben werden, solange ein Abstand von 8,00 m zum Fahrbahnrand der Bundes-Straße eingehalten wird. Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Bei den Bäumen im Bereich der Sichtflächen ist aus Gründen der Verkehrssicherheit durch regelmäßige Pflegemaßnahmen sicherzustellen, dass der Ast-Ansatz dauerhaft über 2,80 m liegt.

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB; Nr.13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.26 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der u.g. Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Gehölze, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z. B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstämme) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm zu verwenden.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z. B. Schotter, Sukzessionsflächen, o. ä.).
- Die öffentliche Grünfläche als Eingrünung ist mit einer kräuter- und wildblumenreichen Saatgutmischung anzusäen und durch zweischürige Mahd pro Jahr (erste Mahd ab Mitte Juni) bei Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln extensiv zu pflegen.
- Bei der Pflanzung von Obstgehölzen ist die Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeu-

gung oder zum Erhalt von Obstanbaumaterial sowie Erwerbsobstbeständen vor besonderen unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbeständeschutzverordnung – PflBestSchV) mit Ausfertigungsdatum vom 13.10.2023 zu beachten.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Großblättrige Erle	Alnus spaethii
Stiel-Eiche	Quercus robur

Bäume 2. Wuchsklasse

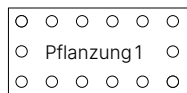
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Gefülltblühende Vogel-Kirsche	Prunus avium 'Plena'
Trauben-Kirsche	Prunus padus

Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Purpur-Weide	Salix purpurea
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.27

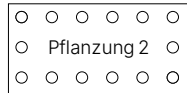


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 1.

Die als "Pflanzung 1" gekennzeichneten Bereiche sind anzusäen und als Grünfläche zu unterhalten. Innerhalb der Flächen sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Werbeanlagen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.28



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung 2; als Baum-Strauch-Hecke.

Im Bereich der "Pflanzung 2" sind zur Eingrünung des Grundstückes lockere, heckenartige Strauchgruppen (Pflanzenabstand in der Gruppe 1,00 m × 1,00 m; Sträucher einer Art in Verbänden von 3-5 Exemplaren) mit eingestreuten Bäumen zu pflanzen. Bei der Auswahl der Gehölze muss eine Arten-Mischung erfolgen.

Abweichend von den unter "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" (siehe oben) gelisteten Arten sind in der als "Pflanzung 2" festgesetzten Fläche ausschließlich folgende Gehölze zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsklasse

Sand-Birke	Betula pendula
Stiel-Eiche	Quercus robur

Bäume 2. Wuchsklasse

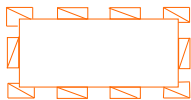
Grau-Erle	Alnus incana
Sal-Weide	Salix caprea

Sträucher

Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Ohr-Weide	Salix aurita
Purpur-Weide	Salix purpurea

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

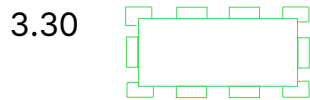
3.29



Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Grenze des rechtsverbindlichen räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)



Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

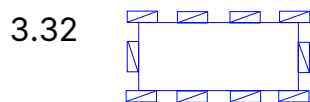
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler".

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des **rechtsverbindlichen** vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" der Gemeinde Weißensberg.

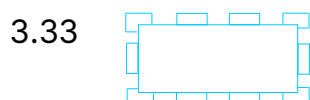
(§ 9 Abs.7 BauGB; Nr.15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" der Gemeinde Weißensberg.

Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" (Fassung vom 10.11.2010) werden durch diese 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" der Gemeinde Weißensberg.

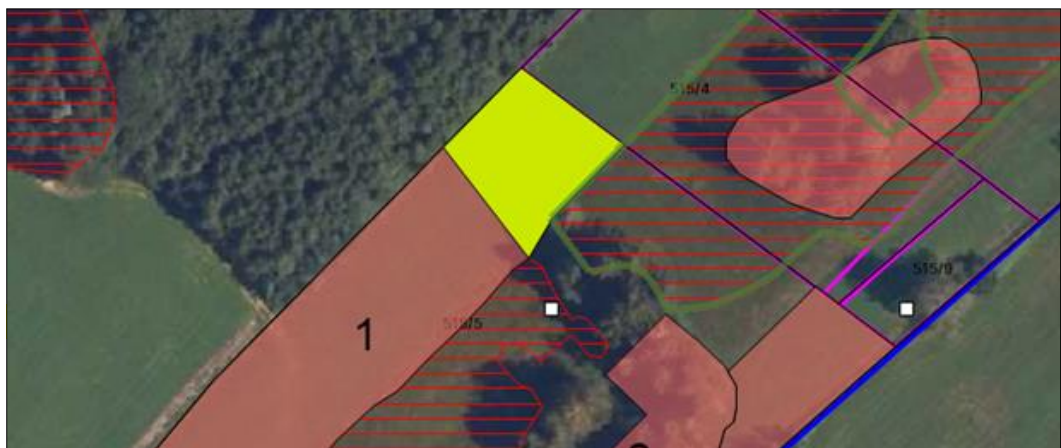
Die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" (Fassung vom 10.11.2010) werden durch diese Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" geändert und/oder ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

4 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

4.1 **Ausgleichsbedarf** Nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibt im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" ein Ausgleichsbedarf von 5.206 Wertpunkten. Der Ausgleichsbedarf wird durch Zuordnung bestehender Ökokontomaßnahmen gedeckt. Hierbei wird auf das Maßnahmenkonzept zur "Einrichtung und Verbesserung von Ökokontoflächen auf den Fl.-Nrn.515/2, 515/3, 515/4, 515/5, 515/6 und 515/7 (Gemarkung Hergensweiler)" der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 02.12.2024) zurückgegriffen. Für den gegenständlichen Ausgleichsbedarf wird die Ökokontomaßnahme auf Fl.-Nr.515/5 (Gemarkung Hergensweiler) zugeordnet.

4.2 **Ökokontomaßnahme** Gemäß oben genannter Konzeption wird vorhandenes Intensivgrünland (G 11) auf Fl.-Nr.515/5 (Gemarkung Hergensweiler) in mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (G 221) entwickelt. Zudem erfolgt ein Umbau der Baumgruppen (B 312) in ein Übergangs- und Zwischenmoor (M 21). Dem gegenständlichen Ausgleichsbedarf wird grün markierte Teilfläche zugeordnet:



4.3 Anmerkung

Das nachfolgend aufgeführte Ausgleichskonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird unabhängig von der gegenständlichen 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wie folgt angepasst: Die auf Fl.-Nr. 238/5 vorgesehene Anlage von Tümpeln wird zugunsten der Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland gestrichen (siehe Planskizze 2).

4.4 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden zwei Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf der Fl.-Nr. 512 (Teilfläche) der Gemarkung Hergensweiler sowie auf der Fl.-Nr. 238/5 (Teilfläche) der Gemarkung Weißensberg (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen). Beide Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde, so dass die entsprechende Verfügungsbefugnis jeweils gesichert ist.

Planskizze 1



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme



übrige Ausgleichsfläche (wird für andere Bebauungspläne der Gemeinde Weißensberg genutzt)

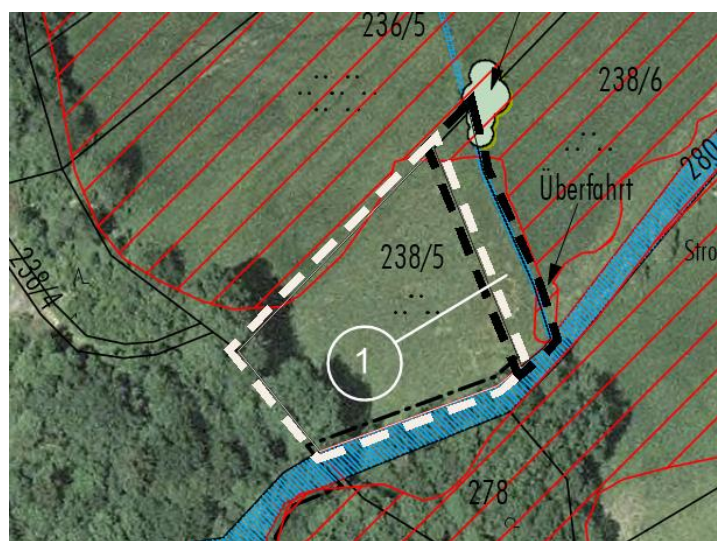


in den Mulden: Anlage von Amphibien-Laichgewässern bzw. Entwicklung von Nasswiesen (je nach Bodenbeschaffenheit) durch Abgrabungen und Schließung der Drainagen

in den Verlandungszonen der Gewässer: Entwicklung einer standortgerechten Vegetation aus Hochstauden u. Gräsern

- ② auf den Erhebungen: Pflanzung vielfältig strukturierter Feldgehölze mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern
- ③ Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland durch ein- bis zweischürige Mahd im Jahr (1. Schnitt nicht vor Ende Juni) mit anschließendem Abtransport des Mähgutes. Verzicht auf die Anwendung von Düngemitteln (z. B. Mineraldünger, Gülle, etc.) und Spritzmitteln

Planskizze 2



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme



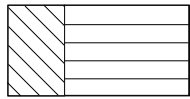
übrige Ausgleichsfläche (kann für andere Bebauungspläne der Gemeinde Weißensberg genutzt werden)

- ① Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland durch zweischürige Mahd im Jahr (1. Schnitt nicht vor dem 15.07.) mit anschließendem Abtransport des Mähgutes. Nach 5 Jahren ist die Fläche zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde daraufhin zu überprüfen, ob die Mahd evtl. auf einen Schnitt im Spätsommer/Herbst (01.09.) reduziert werden kann. Verzicht auf die Anwendung von Dünger (Mineraldünger, Gülle, etc.) und Spritzmitteln.

5 Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

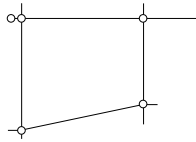
- ~~5.1~~ — ~~Inkraftsetzung der
Abstandsflächen~~ ~~Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)~~
- 5.2 Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen
Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.) und darf die Verkehrsteilnehmer nicht blenden oder täuschen. Farben und Gestaltung der Werbeanlagen, die zu einer Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen oder Verkehrseinrichtungen führen oder deren Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit einschränken, sind nicht zulässig. Werbung mit Laserstrahl-Licht und ähnliche freistrahkende Lichtwerbung sind nicht zulässig.
Es ist maximal ein Stern als Werbeanlage auf dem Dach zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

6.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung).

6.2



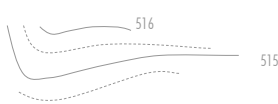
Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung).

6.3

171

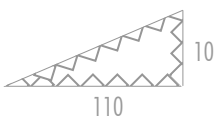
Bestehende Flurnummer (siehe Planzeichnung).

6.4



Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung).

6.5



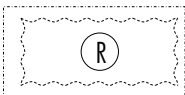
Sichtflächen für den fließenden Verkehr außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler". Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand, siehe Planzeichnung).

6.6



Umgrenzung von Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; im Rahmen der Baugenehmigung ist die Zulässigkeit von Eingriffen in den Untergrund in diesem Bereich im Einzelfall zu prüfen. Ein für Altlasten zertifizierter Fachgutachter sowie die zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Lindau (B), Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu)) sind einzuschalten (siehe Planzeichnung).

6.7



Retentionsfläche (im Bestand)

(§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB; Nr.10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 6.8 Stellplätze Die Gemeinde Weißensberg verfügt über eine Satzung über die Herstellung von Stellplätzen. Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" gilt jedoch die im Durchführungsvertrag getroffene Regelung zur Anzahl der Stellplätze.
- 6.9 Abstandsflächen Auf die Gültigkeit der Abstandsflächenvorschriften gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird verwiesen.
- 6.10 Begrünung privater Grundstücke Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen/herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- 6.11 Behandlung von Niederschlagswasser aus den für die Bebauung vorgesehenen Flächen und den öffentlichen Verkehrsflächen Auf Grund der geologischen Situation im Plangebiet ist eine Versickerung des Niederschlagswassers sowohl auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen als auch in einem zentralen Versickerungsbecken nicht möglich. Daher ist östlich im Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 172/2 ein zentrales Retentionsbecken zur Rückhaltung der Starkniederschläge mit gezieltem, gedrosseltem Abfluss des Regenwassers in Richtung Vorflut umgesetzt. Zudem ist ein weiterer Retentionsbereich für die neue Versiegelung im nordöstlichen Plangebiet vorgesehen.
- Eine Regenwasserleitung DN 200/PP entlang der Bundes-Autobahn 96 sorgt für eine Ableitung des Drosselabflusses in Richtung "Weißensberger Weiher" bzw. "Motzacher Tobelbach".
- Die üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u. a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 (10/2024) "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" zu entnehmen.
- Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch).

Im Hinblick auf den Umgang mit Niederschlagswasser sind die technischen Anforderungen in der DWA-Richtlinie A 102-2 (qualitative Betrachtung) sowie in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 (quantitative Beurteilung) geregelt. Für die Einleitung von Niederschlagswasser ist beim Landratsamt Lindau eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, auf entsprechende Tätigkeiten (z. B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Die Verwendung von Bioziden ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, unzulässig.

6.12 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechtsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731 und DIN 19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten

die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

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

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

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

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

- 6.13 **Grundwasserschutz** Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
- Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser oder das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu vermeiden.
- Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der Unternehmer gemäß § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.
- 6.14 **Überflutungsschutz** Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Grünflächengestaltung integrierbar.
- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- 6.15 **Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).
- Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Löschwassermenge muss mindestens 96 m³/h über 2 h betragen. Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80-100 m betragen. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen.

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

6.16 GVS-
Erdgashochdruck-
leitung und GVS-
Telekommunikati-
onskabel der Gasver-
sorgung Süd-
deutschland GmbH

Bei Planungen und Tätigkeiten im Nahbereich der unter sehr hohem Innendruck stehenden GVS-Erdgashochdruckleitung sind die GVS-Auflagen und Technischen Bedingungen der GVS (Gasversorgung Süddeutschland GmbH) zwingend zu beachten und einzuhalten. Maßgeblich für die exakte Lage der Gasfernleitung ist deren Ausweisung durch die GVS-Betriebsbeauftragten der GVS-Betriebsanlage Ost, Scharenstetten, Dornstadt. Die an der Geländeoberfläche befindlichen Leitungseinrichtungen geben nicht unbedingt den exakten Leitungsverlauf wieder. Zu beachten ist auch, dass in dem Grundstück parallel zu den GVS-Anlagen umfangreiche Drainageeinrichtungen eingebaut sind. Diese sind bei der Durchführung von Tätigkeiten ebenfalls zu schützen und gegebenenfalls wieder funktionsgerecht instand zu setzen.

6.17 **Denkmalschutz**

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z. B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten,

oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

- 6.18 Ergänzende Hinweise** Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Weißensberg behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.
- Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z. B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z. B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.
- 6.19 Plangenauigkeit** Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z. B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Weißensberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.
- 6.20 Urheberrecht** Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privat- und standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von § 10 i. V. m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) hat der Gemeinderat der Gemeinde Weißensberg die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" in öffentlicher Sitzung am 05.02.2026 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 16.01.2026.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 5.206 Wertpunkten. Der Ausgleichsbedarf wird durch Zuordnung bestehender Ökokontomaßnahmen gedeckt. Hierbei wird auf das Maßnahmenkonzept zur "Einrichtung und Verbesserung von Ökokontoflächen auf den Fl.-Nrn. 515/2, 515/3, 515/4, 515/5, 515/6 und 515/7 (Gemarkung Hergensweiler)" der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 02.12.2024) zurückgegriffen (siehe Ziffern 4.1 und 4.2). Für den gegenständlichen Ausgleichsbedarf wird die Ökokontomaßnahme auf Fl.-Nr. 515/5 (Gemarkung Hergensweiler) zugeordnet.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 16.01.2026. Außerdem werden jene Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Fassung vom 16.01.2026 Bestandteil der Satzung, die die wesentlichen äußeren Grundzüge, sprich die Situierung, Flächengröße und die Gebäudehöhe des eingehausten Reifenlagers, die befestigten Außenanlagen, sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen des Vorhabens abbilden. Der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" wird die Begründung vom 16.01.2026 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Vorschriften nicht einhält oder über- bzw. unterschreitet.

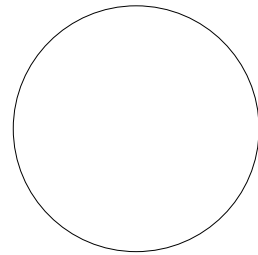
§ 5 Inkrafttreten

Die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" der Gemeinde Weißensberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gemäß § 10 Abs. 3 BauGB).

Weißensberg, den

.....

(Hans Kern, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

8.1 Allgemeine Angaben

8.1.1 Zusammenfassung

8.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungs- und Erweiterungsbereiches

8.1.2.1 Der Änderungs- und Erweiterungsbereich befindet sich nördlich des Ortsteiles Rothkreuz der Gemeinde Weißensberg. Er liegt zwischen den Ortsteilen Rothkreuz, Lampertsweiler und Wildberg in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle "Weißensberg" der Bundes-Autobahn 96, die in etwa 200 m Entfernung östlich am Gebiet vorbeiläuft. Die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" erweitert den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und das im Bestand bestehende Autohaus "Daimler" nach Osten hin, um Raum für zusätzliche Ausstellungsflächen sowie Mitarbeiter*innenparkplätze zu schaffen.

8.1.2.2 Von einer Einbeziehung des bestehenden Verkaufs-Pavillons in den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wurde abgesehen. Die Zulässigkeit des Vorhabens war aufgrund der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Daimler" zu Nebenanlagen gegeben; der Pavillon wurde daraufhin baurechtlich genehmigt. Für diesen Bereich besteht somit kein weiteres städtebauliches Erfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, da weder ein Regelungsdefizit noch ein planerischer Steuerungs- oder Anpassungsbedarf gegeben ist.

8.1.2.3 Bei dem zu überplanenden Bereich handelt es sich um eine leicht nach Nordosten hin abfallende Grünlandfläche.

8.1.2.4 Innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 171/2 (Teilfläche) und 172/1 (Teilfläche).

8.1.2.5 Innerhalb des Erweiterungsgeltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Fl.-Nr.: 172 (Teilfläche).

8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

8.2.1 Erfordernis der Planung

8.2.1.1 Der unmittelbare Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Daimler" ist die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes des bestehenden Mercedes-Benz-Autohauses. Ziel ist es, die bestehenden Ausstellungsflächen sowie Mitarbeiter*innenparkplätze zu erweitern und dem Betrieb somit eine zukunftsorientierte Entwicklungsperspektive zu eröffnen. Die Gemeinde Weißensberg ist bestrebt, den Standort des Autohauses und die damit verbundenen qualifi-

zierten Arbeitsplätze langfristig zu sichern. Der Gemeinde erwächst daraus eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

8.2.2 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

8.2.2.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

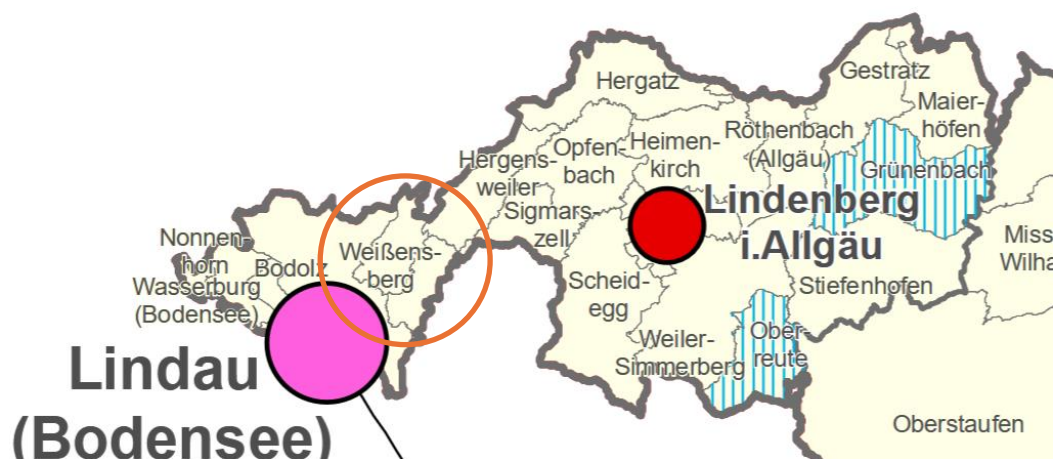
– -1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

– -1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

– -2.2.1 und Festlegung als Gebietskategorie "Allgemeiner ländlicher Raum" Anhang 2 "Strukturkarte"

8.2.2.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemein ländlicher Raum



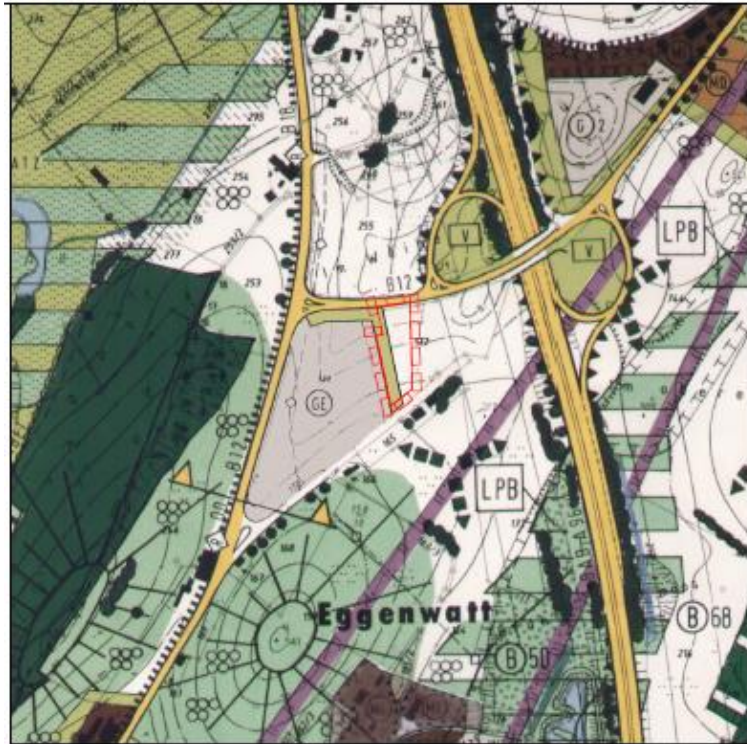
8.2.2.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des es (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RAB Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- -A II 3/ Strukt-Entwicklungsachse Lindau (B)-Kempten (Allgäu); Entwicklungskarte
Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung [...] beitragen.
- -B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- -B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- -B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

8.2.2.4 Die Gemeinde Weißensberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig seit 13.06.2007). Die überplante Fläche werden hierin als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für diesen Bereich keine Aussagen. Er stellt lediglich östlich des Plangebietes ein Biotopverbundverbundsystem dar, das sich auf die zahlreichen kleineren Streuobstbestände in der Umgebung bezieht. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Fl.-Nr. 171 vom 01.04.2010 stellt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet (GE) und in dessen nördlichen und östlichen Randbereichen eine Ortsrandeingrünung dar.

Da die getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen des Erweiterungsbereiches mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

- 8.2.2.5 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Eingrünung von Bauflächen sowie Fläche für die Landwirtschaft (Grünland):



- 8.2.2.6 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

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

8.2.3 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 8.2.3.1 Mit der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Daimler" wird Bestandsgebiet ergänzt und an die geänderten betrieblichen Anforderungen des Autohauses angepasst. Neben der Flächenerweiterung sind hierfür auch Anpassungen des Vorhaben- und Erschließungsplan im Bereich des Änderungsgeltungsbereiches erforderlich.

- 8.2.3.2 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht Zweck gebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Eine Umnutzung der Fläche ist damit ausgeschlossen. Dabei wird neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Durchführungsvertrag als Steuerungsinstrument zur Umsetzung des Vorhabens genutzt.

- 8.2.3.3 Der redaktionelle Aufbau der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" leitet sich aus der Hierarchie der

Rechtsgrundlagen ab.

- 8.2.3.4 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, werden in diesem Dokument alle weiterhin verbindlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" dargestellt. Das ursprüngliche Festsetzungskonzept wird in Teilbereichen verändert und/oder ergänzt.

8.2.4 Stand vor und nach der Änderung

- 8.2.4.1 Vor der Änderung befindet sich im Änderungsbereich ein Gewerbegebiet (D), welches überwiegend den Außenflächen dient, ein festgesetztes Pflanzgebot sowie sechs zu pflanzende Bäume. Weiterhin befindet sich ein kleiner Teilabschnitt der Baugrenze im Änderungsbereich.

- 8.2.4.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" sind außerdem u.a. die Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes verbindlich, welche die Außenflächen betreffen. Im Bereich des Änderungsgeltungsbereich hat sich die Situierung und Nutzung der Außenflächen im Zuge der geplanten Erweiterung geändert. Der neue Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 02.05.2025 der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" ersetzt daher diesen Teilbereich.

Weiterhin konnte die festgesetzte Pflanzung sowie die sich mittlerweile im Bestand befindlichen Baumpflanzungen aufgrund der geplanten Erweiterung nicht erhalten werden und werden daher im Bereich des Erweiterungsgeltungsbereiches ersetzt.

Die Situierung der Baugrenze bleibt unverändert.

8.2.5 Inhalt der Erweiterung

- 8.2.5.1 Innerhalb des Erweiterungsgeltungsbereiches wird das Gewerbegebiet (D) entsprechend fortgeführt. Im Norden und Osten regelt eine private Grünfläche die Eingrünung. Weiterhin wurden neun zu pflanzende Bäume festgesetzt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 02.05.2025 umfasst ebenso den Erweiterungsbereich und ist daher mit den in der Satzung geregelten Inhalten verbindlich. Aus diesem Grund wurde auch die Zulässigkeit eines untergeordneten Reifenlagers als Nebenanlage ergänzt.

- 8.2.5.2 Als dem Vorhaben dienende, funktional untergeordnete bauliche Anlage ist das Reifenlager als Nebenanlage einzustufen. Das Reifenlager dient ausschließlich dem im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzten Vorhaben „Autohaus“ bzw. dessen betrieblicher Nutzung. Es ist dem Hauptgebäude funktional untergeordnet. Im Regelfall wird eine Nebenanlage weiterhin baulich selbstständig sein – dies ist auch im vorliegenden Plangebiet der Fall. Die gestalterische Ausführung als einfache Einhausung ohne architektonische Dominanz verdeutlicht die funktionale Unterordnung des Reifenlagers gegenüber der Hauptnutzung.

8.2.5.3 Die zulässige Überschreitung der Grundfläche auf 0,80 wurde nicht verändert. Allerdings wurde explizit auf den Bezug verwiesen. Die festgesetzte private Grünfläche ist in der Vorhabenplanung bereits inbegriffen und wird daher zur Grundstücksfläche mit dazugerechnet. Eine Erhöhung der Gesamtüberschreitung kann so vermieden werden.

8.2.6 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

8.2.6.1 Von der geplanten Erweiterungsfläche gehen Gewerbelärmimmissionen aus. Für die Erweiterungsfläche wurde daher, analog zur Gewerbefläche des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Daimler" Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) ermittelt (Schalltechnischen Untersuchung zur 1. Änderung und 1. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" (Sieber Consult GmbH, Fassung vom 18.08.2025).

Bei der Festlegung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 wird jedem Quadratmeter Grundstücksfläche eine bestimmte Geräuschemission zugeordnet, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (1998) unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Nutzungen an der Umgebung des Gewerbegebietes eingehalten werden. Die Einhaltung der Emissionskontingente wird im Einzelfall im Rahmen des bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen sein.

Für die Erweiterungsfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden, äquivalent zu den Gewerbeflächen im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Daimler", Emissionskontingente von 60/50 dB(A) tags/nachts festgesetzt.

8.2.6.2 Parallel wurde bereits in derselben schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult GmbH, Fassung vom 18.08.2025) der Nachweis erbracht, dass die festgesetzten Kontingente durch den Betrieb eingehalten werden können. Der Nachweis zur Einhaltung wurde aufgrund des unmittelbaren Zusammenhangs des gesamten Betriebs für das gesamte Betriebsgelände und nicht nur für die Erweiterungsfläche durchgeführt.

Der Vergleich der zu erwartenden Beurteilungspegel an den maßgeblichen Einwirkorten mit den zulässigen Immissionskontingenten zeigt, dass die Werte tagsüber und nachts eingehalten werden können. Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums sind aufgrund der vorliegenden Abstände zu den Einwirkorten nicht zu erwarten.

Durch die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente an den maßgeblichen Einwirkorten ist mit keinen lärmbedingten Konflikten mit der Umgebungsbebauung zu rechnen. Bei einer Realisierung des Vorhabens im zugrunde gelegten Umfang ist somit mit keinen unzulässigen Geräuschimmissionen zu rechnen.

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

9.1 Redaktionelle Vorbemerkung

Der nachfolgende Umweltbericht bezieht sich auf die geänderten, gelb markierten Inhalte der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler". Die Aussagen im Umweltbericht des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Daimler" (Fassung vom 10.11.2010), die von der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung nicht betroffen sind, gelten weiterhin.

Obwohl Teile der Inhalte der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung real bereits umgesetzt sind (bspw. Parkplatz im Osten), wird in der nachfolgenden Beschreibung vom ursprünglichen Bestand (Grünland) ausgegangen. Dies ist selbstverständlich auch im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der Fall.

Durch die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" werden folgende grünordnerische Themen angepasst, aktualisiert bzw. ergänzt:

- Neuaufnahme von privaten Grünflächen am östlichen sowie nördlichen Rand des Erweiterungsbereiches
- Die am östlichen Rand des Änderungsbereiches zu pflanzenden 6 Einzelbäume werden am östlichen Rand des Erweiterungsbereiches festgesetzt
- Die am östlichen Rand des Änderungsbereiches vorhandene Pflanzung 2 entfällt. Sie wird durch die Pflanzung weiterer Einzelbäume am östlichen Rand des Erweiterungsbereiches ersetzt
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen
- Vereinigung der beiden bisherigen Festsetzungen zu Pflanzungen innerhalb der öffentlichen bzw. baulichen Flächen zu einer Festsetzung ("Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes")
- Änderung des bisherigen Verbots von Nadelgehölz-Hecken in eine ausschließliche Zulässigkeit von Laubgehölzen im Übergangsbereich

zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen

- Aufnahme der Verordnung zum Schutz von Beständen zur Erzeugung oder zum Erhalt von Obstanbaumaterial sowie Erwerbsobstbeständen vor besonderen unionsgeregelten Nicht-Quarantäneschadorganismen (Pflanzenbestandeschutzverordnung – PflBestSchV)
- Aktualisierung bestehender Hinweise (bspw. zu Behandlung von Niederschlagswasser) aufgrund der Bestandssituation
- Neuaufnahme von Hinweisen (bspw. zum Bodenschutz, zum Grundwasserschutz)
- Separierung des Hinweises zum Denkmalschutz aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit

9.2 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.2.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.2.1.1 Beim Plangebiet handelt es sich um das Firmengelände der Autohaus Riess GmbH. Das Gebiet liegt nördlich vom Haupt-Ort Weißensberg zwischen den Orts-Teilen Rothkreuz, Lampertsweiler und Wildberg in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle der Bundesautobahn 96, welche etwa 300 m östlich des Gebietes verläuft. Die Fläche wird im Westen und Norden von der Bundesstraße 12 begrenzt. Südlich liegt der Edeka Koros, östlich davon zwei Wohngebäude mit einzelnen Bäumen. Jenseits der Bestandsbebauung liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland).

9.2.1.2 Für die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erforderlich.

9.2.1.3 Nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 5.206 Wertpunkten. Der Ausgleichsbedarf wird durch Zuordnung bestehender Ökokontomaßnahmen gedeckt. Hierbei wird auf das Maßnahmenkonzept zur "Einrichtung und Verbesserung von Ökokontoflächen auf den Fl.-Nrn. 515/2, 515/3, 515/4, 515/5, 515/6 und 515/7 (Gemarkung Hergensweiler)" der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 02.12.2024) zurückgegriffen (siehe Ziffern 4.1 und 4.2). Für den gegenständlichen Ausgleichsbedarf wird die Ökokontomaßnahme auf Fl.-Nr. 515/5 (Gemarkung Hergensweiler) zugeordnet.

Das Ausgleichskonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird unabhängig von der gegenständlichen 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wie folgt angepasst: Die auf Fl.-Nr. 238/5 vorgesehene Anlage von Tümpeln wird zugunsten der Entwicklung von artreichem Extensivgrünland gestrichen (siehe Ziffern 4.3 und 4.4).

9.2.1.4 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 4.709 m², davon entfallen 1.860 m² auf den Änderungsbereich und 2.849 m² auf den Erweiterungsbereich.

9.2.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr.1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.2.2.1 Regionalplan:

Für den überplanten Bereich sind die Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen der Raumordnung aus dem Regionalplan der Region Allgäu maßgeblich. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes der Region Allgäu (siehe Ziffer 8.2.2 in der städtebaulichen Begründung).

9.2.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan:

Die Gemeinde Weißensberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig seit 13.06.2007). Die überplante Fläche werden hierin als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) und als Eingrünung von Bauflächen dargestellt. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt östlich des Plangebietes ein Biotopverbundverbundsystem dar, das sich auf die zahlreichen kleineren Streuobstbestände in der Umgebung bezieht. Die geplante Erweiterung der gewerblichen Baufläche überschreitet den bislang vorgesehenen Rahmen und erfordert daher eine Änderung des Flächennutzungsplans. Diese erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

9.2.2.3 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind die FFH-Gebiete "Laiblach und Oberreitnauer Ach" (ID-Code Bayern 8424-371) und "Allgäuer Molasse-tobel" (ID-Code Bayern 8326-371), welche westlich, südlich und östlich in einer Entfernung von über 2 km liegen. Aufgrund der Entfernungen lassen sich keine kausalen Auswirkungen und damit keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele durch die gegenständliche 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" nachweisen. Eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung bzw. eine weitere Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

9.2.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb und im Umfeld der Planung liegen keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.
- Das nächstgelegene gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Streuobstbestände von Lampertsweiler bis südlich Weißensberg und bei Rehlings" (Biotopteilflächen-Nr. 8424-0174-004) befindet sich westlich jenseits der Bundesstraße 12 in einer Entfernung von ca. 24 m.
- Südwestlich, südlich und südöstlich liegen in größerer Distanz weitere geschützte Biotope.

- Aufgrund der Entfernung, der dazwischenliegenden Bebauungen und Nutzungsstrukturen sowie der Inhalte der gegenständlichen 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" lassen sich keine unmittelbaren und funktionelle Beeinträchtigungen der Biotope ableiten.
- Darüber hinaus liegen im Wirkraum der Planung keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.

9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

9.3.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.3.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

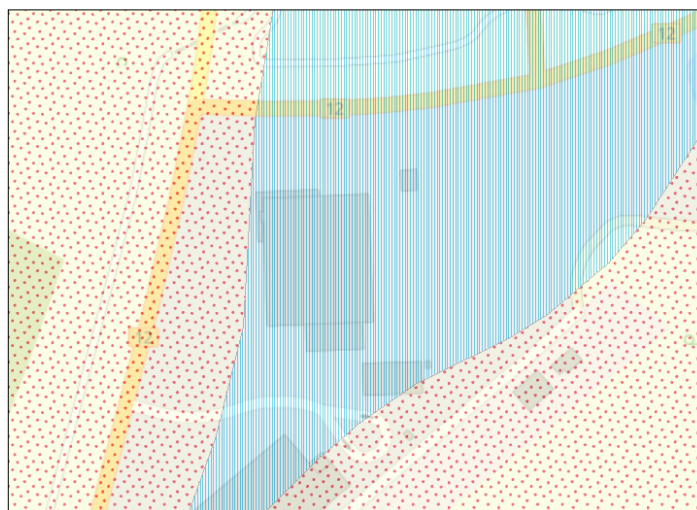
- Das Plangebiet wird im Bereich des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (nachfolgend als Änderungsbereich betitelt) von der Autohaus Riess GmbH genutzt. Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sorgen für eine Eingrünung vor allem in westliche und nördliche Richtung.
- Der Erweiterungsbereich wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Infolge der Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger, Einsaat von Arten des Dauergrünlands) ist die pflanzliche Artenvielfalt gering. Der Vegetationsbestand setzt sich überwiegend aus anspruchslosen, weit verbreiteten Grünlandarten zusammen. Ein Nachweis seltener oder geschützter Artenvorkommen von Pflanzen (bspw. Arten der "Roten Liste") konnten im Rahmen einer Ortsbegehung durch Landschaftsplaner der Sieber Consult GmbH nicht nachgewiesen werden.
- Innerhalb des Erweiterungsbereiches kommen keine Gehölze vor.
- Der Erweiterungsbereich wird von den Nutzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. von dem südlich angrenzenden Edeka beeinflusst (insbesondere als Geräuschkulisse und durch Lichtimmissionen). Daher sind innerhalb des Plangebietes im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten. Der vor Bebauung herrschende Zustand der Fläche wies zudem keine relevanten Strukturen wie Gebäude, Gehölze oder weitere hochwertige Bereiche auf, die Quartiere und Lebensräume für streng geschützte Arten erwarten ließen.
- Im Geltungsbereich des Plangebietes und im unmittelbaren Umfeld ist kein Wald im Sinne von Art. 2 des bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) vorhanden.

- Dem Plangebiet kommt insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aufgrund der Nutzungen im Plangebiet werden gemäß der digitalen Geologischen Karte (dGK 25) für weite Teile des Plangebietes "Künstliche Ablagerung" als geologische Einheit angegeben. Lediglich der Westen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sowie der Bereich südöstlich des Geltungsbereiches werden der geologischen Einheit "Moräne (Till), würmzeitlich" zugeordnet (siehe Auszug unten).
- Hieraus hat sich laut Bodenkarte vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über tiefem Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, stark zentralalpin geprägt) entwickelt (siehe Auszug unten).
- Die Böden im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden entsprechend der Festsetzungen überwiegend baulich genutzt.
- Die Böden im Erweiterungsbereich werden als Grünland genutzt und sind folglich vollständig unversiegelt.



Auszug aus der geologischen Karte (M1:50.000; GeoLa GK50) mit den geologischen Einheiten "Künstliche Ablagerung" (vertikal blau gestreift) und "Moräne (Till), würmzeitlich" (rot gepunktet dargestellt).

- Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landes-

amtes für Umweltschutz werden im unversiegelten Erweiterungsbereich wie folgt bewertet:

- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden ist mit der **Wertklasse 4 als hoch** einzustufen.
 - Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird ebenfalls mit **Wertklasse 4 als hoch** bewertet.
 - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für die im Erweiterungsbereich anstehenden Böden eine Acker-/Grünlandzahl von 52 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer **mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3)** entspricht.
 - Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Acker-/Grünlandzahl mit 52 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher geringen Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Erweiterungsbereich hochwertige Lebensgemeinschaften bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen
 - Insgesamt kommt den Böden damit eine **hohe bis sehr hohe Bedeutung (3,66)** zu.
- Aufgrund der Vorgeschichte des Plangebietes sowie dessen Umfeld ist durch die erfolgten Aufschüttungen (mehrere Meter mächtig) grundsätzlich von stark inhomogener Zusammensetzung der Böden auszugehen. Dies wurde im Zuge der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes durch zahlreiche Gutachten erläutert (geotechnisches Gutachten von Dr.-Ing. Georg Ulrich (Fassung vom 17.10.2002), BauGrund Süd (Fassung vom 26.04.2010), Vorgutachten und orientierende Untersuchung des Sachverständigenbüro für angewandte Geologie und Umwelt GmbH & Co. KG Dr. M. Lindinger (Fassungen vom 26.04.2010 bzw. 14.07.2010), Untersuchung des geologischen Büro Dr. Behringer (Fassung vom 13.12.2006)). Hierdurch muss auch im Erweiterungsbereich davon ausgegangen werden, dass die Bodenfunktionen nicht mehr in ihrer ursprünglichen Ausprägung vorliegen und entgegen der zuvor erläuterten Wertigkeit anthropogen verändert wurden. So wird den bindigen Böden bspw. eine schwache Versickerungsleistung attestiert. In den versiegelten Bereichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind die Böden jedoch irreversibel zerstört und können keine ihrer Funktionen mehr erfüllen.

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Böden gemäß den Gutachten zudem mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.
- Dem Änderungsbereich kommt eine geringe und dem Erweiterungsbereich eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben. Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Innerhalb und im räumlichen Umfeld des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer vor.
- Die bei Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes durchgeführten Gutachten (geotechnisches Gutachten von Dr.-Ing. Georg Ulrich (Fassung vom 17.10.2002), BauGrund Süd (Fassung vom 26.04.2010), Vorgutachten und orientierende Untersuchung des Sachverständigenbüro für angewandte Geologie und Umwelt GmbH & Co. KG Dr. M. Lindinger (Fassungen vom 26.04.2010 bzw. 14.07.2010), Untersuchung des geologischen Büro Dr. Behringer (Fassung vom 13.12.2006)) attestieren dem Plangebiet sowie dessen Umgebung hoch anstehendes Grundwasser (bis zu 3,5 m u. GOK, stellenweise sogar nur 0,45 m). Zudem ist laut den Gutachten mit Schichtwasser in den Auffüllungen zu rechnen.
- Aufgrund der Bestandsnutzung und der Ergebnisse der zuvor genannten Untersuchungen ist der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser dahingehend geregelt, dass dieses östlich auf Fl.-Nr. 172/2 im Retentionsbecken zurückgehalten und über die Regenwasserleitung entlang der Bundes-Autobahn 96 gedrosselt in Richtung "Weißenberger Weiher" bzw. "Motzacher Tobelbach" abgeleitet wird. Zudem ist ein weiterer Retentionsbereich für die neue Versiegelung im nordöstlichen Plangebiet vorgesehen.
- Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.
- Aufgrund der Bestandsnutzung fallen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits Abwässer an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes und nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme (HQ_{extrem}) oder hundertjährige Hochwasser (HQ_{100}).

- Da das Gelände aus südlicher in nördliche Richtung abfällt, ist im Zuge von Starkregenereignissen mit oberflächlich zu- und abfließendem Hangwasser zu rechnen. Der Zufluss ist dabei aus südlicher Richtung zu erwarten, der Abfluss entsprechend in nördliche Richtung.
- Dies wird auch in der „Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (HiOS-Karte) angezeigt, in welcher im nördlichen Geltungsbereich vor der B12 ein möglicher Aufstaubereich dargestellt ist (siehe nachfolgender Auszug). An der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sind zudem mögliche Fließwege bei Starkregen enthalten.



Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (HiOS-Karte) mit Aufstaubereich (lia) und möglichen Fließwegen bei Starkregen (gelb).

- Dem Änderungsbereich kommt eine geringe und dem Erweiterungsbereich eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.3.1.4 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Die offenen Flächen des Erweiterungsbereiches dienen der lokalen Kaltluftproduktion und tragen zu einer Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung bei.
- Die innerhalb des Änderungsbereiches vorkommenden Gehölze tragen durch ihre temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei und produzieren Frischluft.

- Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des bewegten Reliefs zumindest zeitweise gut ausbilden.
- Innerhalb des Änderungsbereiches besteht aufgrund der Versiegelung und der damit verbundenen Wärmeabstrahlung insbesondere in den Sommermonaten eine thermische Vorbelastung für das Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege (B12 westlich und nördlich und A96 östlich) reichern sich Schadstoffe in der Luft an.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Erweiterungsbereiches kann es in den angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Östlich und südöstlich des Geltungsbereiches liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Von diesen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen ins Plangebiet kommen.
- Dem Änderungsbereich kommt eine geringe und dem Erweiterungsbereich eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Planungsgebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Die Gemeinde Weißensberg liegt in der naturräumlichen Gliederung Bayerns in der Großlandschaft des "Voralpinen Hügel- und Moorlandes" (Nr. 3) und wird innerhalb dieser dem Naturraum des "Westallgäuer Hügellandes" (Nr. 33) zugeordnet. Beim Plangebiet selbst handelt es sich um die bestehende Nutzung der Autohaus Riess GmbH (Änderungsbereich) und um als Grünland genutzte Flächen (Erweiterungsbereich).
- Gehölze kommen innerhalb des Plangebietes nur am östlichen Rand des Änderungsbereiches vor. Generell finden sich aufgrund der gegenwärtigen Nutzungen keine ökologisch hochwertigen und kulturlandschaftlich bedeutenden Elemente im überplanten Bereich. Das überplante Gelände ist kein Bestandteil des südlich gelegenen Drumlins, auch wenn das Gelände im überplanten Bereich bereits in südliche Richtung anzusteigen beginnt.
- Insgesamt hat der Erweiterungsbereich aufgrund der Ortsrandlage eine Bedeutung für das Ortsbild, insbesondere aus östlicher Richtung.
- Das Plangebiet weist ein in südliche Richtung ansteigendes Gelände auf, liegt jedoch im Kontext der Umgebung nicht exponiert. Durch die westlich und südlich angrenzende Bestandsbebauung ist aus diesen Himmelsrichtungen die Einsehbarkeit ins Plangebiet stark eingeschränkt bzw. überwiegend aus nahen Distanzen gegeben. Nach Osten sind die Einsehbarkeiten durch die Böschungsbepflanzungen entlang der Autobahn ebenfalls auf das unmittelbare Umfeld beschränkt und weiträumige Sichtachsen ver-

stellt. Nach Norden bestehen weiträumige Sichtachsen bis zur Bestandsbebauung von Lampertsweiler und den dahinterliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Sichtbeziehungen werden erst durch den Spitalwald in ihrer Fernwirkung begrenzt.

- Dem Änderungsbereich kommt eine geringe und dem Erweiterungsbereich eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.3.1.6 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Der Änderungsbereich ist Bestandteil des Firmengeländes der Autohaus Riess GmbH und fungiert folglich als Wirtschaftsstandort für die Gemeinde Weißensberg. Die Riess Gruppe beschäftigt auf 11 Standorten insgesamt 750 Mitarbeiter.
- Das Grünland im Erweiterungsbereich hat als Ertragsfläche mit hoher bis sehr hoher Bewertung der Bodenfunktionen (siehe Ziffer 9.3.1.2) eine Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft. Die Bedeutung wird jedoch durch die künstlichen Aufschüttungen und die veränderten Bodenbedingungen stark reduziert. So schreiben die durchgeführten Gutachten (siehe hierzu Ziffer 9.3.1.2) dem überplanten Bereich aufgrund des künstlichen frost- und nässeempfindlichen Untergrunds nur eine untergeordnete, landwirtschaftliche Bedeutung zu.
- Die offenen Flächen des Erweiterungsbereiches dienen der lokalen Kaltluftproduktion und tragen zu einer Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung und damit zur Arbeitsqualität der dort beschäftigten Menschen bei. Die innerhalb des Änderungsbereiches vorkommenden Gehölze tragen durch ihre temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei und produzieren Frischluft.
- Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund der gegenwärtigen Nutzung und der fehlenden freizeithlichen Infrastruktur keine Erholungseignung. Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches existieren keine Fuß- und Radwege, die für freizeithliche Aktivitäten (bspw. Spaziergänge, Gassi-Runden, Fahrradtouren) oder als Wegeverbindung in die offene, unbebaute Landschaft genutzt werden könnten. Der nächste Fuß- und Radweg befindet sich nördlich bzw. westlich entlang der B 12.
- Auf das Plangebiet wirken die Lärmemissionen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie der Verkehrslärm der umliegenden Verkehrswege ein. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege (B 12 westlich und nördlich und A 96 östlich) reichern sich Schadstoffe in der Luft an.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Erweiterungsbereiches kann es in den angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).

- Östlich und südöstlich des Geltungsbereiches liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Von diesen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen ins Plangebiet kommen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.3.1.7 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind das Vorkommen von Bau- und Kulturdenkmälern sowie von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen.

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

9.3.1.8 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils Erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten.

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.150–1.164 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.700–1.799 Stunden sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.

9.3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

9.3.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.3.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes unverändert. Im Erweiterungsbereich bleibt das landwirtschaftlich genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet bleibt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und im Erweiterungsbereich unbebaut. Damit bleiben auch die

Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sowie ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

9.3.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z. B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z. B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z. B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde Weißensberg; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

9.3.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung – Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

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

- Die grünordnerischen Festsetzungen des Änderungsbereiches (Gehölzpflanzungen) werden im Zuge des gegenständlichen Vorhabens überplant. Es erfolgt jedoch eine räumliche Verlegung dieser an den östlichen Rand des Erweiterungsbereiches (siehe Aufzählung unten).
- Im Erweiterungsbereich geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung das landwirtschaftliche Grünland als Lebensraum für darin vorkommende Tiere und Pflanzen verloren. Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung sind hiervon keine seltene oder geschützte Artenvorkommen von Pflanzen betroffen (bspw. Arten der "Roten Liste").
- Hinsichtlich des Biotopverbundes entstehen keine erheblichen Verschlechterungen, da die Durchgängigkeit des Gebietes durch die Verkehrswege (B 12 und A 96) sowie die westlich und südlich angrenzende Bestandsbebauung stark vorbelastet ist und nur nach Eggenwatt in südöstliche Richtung unverbaute Verbindungen in die offene Landschaft bestehen. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen gewährleisten jedoch auch künftig eine Durchgängigkeit für zumindest kleinwüchsige Arten (siehe Aufzählung unten).
- Die Artenvielfalt im gegenständlichen Geltungsbereich kann sich in Zukunft erhöhen. Dabei wird ein Teil der Vegetation jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht bzw. aus häufigen, anspruchslosen Arten bestehen. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebens-

räume wird sich erhöhen (Straßenbegleitgrün, Versickerungsbereiche, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

– Da im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und im unmittelbaren Umfeld kein Wald im Sinne von Art. 2 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) vorhanden ist, entstehen keine Beeinträchtigungen. Die Einhaltung von Waldabständen ist nicht erforderlich.

– Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

- Neuaufnahme von öffentlichen Grünflächen am östlichen Rand des Erweiterungsbereiches.

Begründung: Schaffung neuer Lebensräume.

- Die am östlichen Rand des Änderungsbereiches zu pflanzenden 6 Einzelbäume werden am östlichen Rand des Erweiterungsbereiches festgesetzt.

Begründung: Erhalt festgesetzter Lebensräume.

- Die am östlichen Rand des Änderungsbereiches vorhandene Pflanzung 2 entfällt. Sie wird durch die Pflanzung weiterer Einzelbäume am östlichen Rand des Erweiterungsbereiches ersetzt.

Begründung: Erhalt festgesetzter Lebensräume.

- Festsetzung einer Pflanzliste zur Verwendung standortheimischer Arten.

Begründung: Förderung standortheimischer Nahrungsketten.

- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen.

Begründung: Reduktion negativer Auswirkungen auf Insekten.

- Änderung des bisherigen Verbots von Nadelgehölz-Hecken in eine ausschließliche Zulässigkeit von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen.

Begründung: Verwendung standortheimischer Vegetation und Aufwertung der dadurch entstehenden Lebensräume.

- Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Begründung: Erhalt der Durchgängigkeit für Kleinlebewesen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt im Änderungs- und im Erweiterungsbereich ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	–
Festsetzung von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Erhalt und Schaffung von Lebensräumen	+
betriebsbedingt		
Anliegerverkehr, Gewerbeausübung	u. U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung)	–

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

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen mehr wahrgenommen werden.
- Durch das Vorhaben sind landwirtschaftliche Ertragsflächen betroffen. Diese sind grundsätzlich soweit möglich der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten. Das gegenständliche Vorhaben ist erforderlich, um die Erweiterung des bestehenden Autohauses zu decken. Im Kontext des Erfordernisses der Planung (siehe Ziffer 9.3.5.1) muss die Gemeinde Weißensberg daher die Belange der Landwirtschaft denen der wirtschaftlichen Entwicklung unterordnen.
- Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaß-

nahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.

- Aufgrund der im Geltungsbereich vorkommenden Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist die Zulässigkeit von Eingriffen in den Untergrund im Rahmen der Baugenehmigung im Einzelfall zu prüfen. Ein für Altlasten zertifizierter Fachgutachter sowie die zuständigen Fachbehörden (Landratsamt Lindau (B), Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu)) sind einzuschalten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, Geologie und Fläche reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
 - Neuaufnahme von öffentlichen Grünflächen am östlichen Rand des Erweiterungsbereiches.
Begründung: Erhalt von unversiegelten Bodenflächen und damit der in diesen Bereichen verbleibenden Bodenfunktionen.
 - Die bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, die der Vermeidung und Minimierung dienen, bleiben unberührt erhalten. Hierzu zählt, dass für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig sind, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
Begründung: Vermeidung von Bodenverunreinigungen und von Schädigungen des Bodenlebens.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt im Änderungsbereich ein geringer und im Erweiterungsbereich ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	--
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	--
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	--
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbeausübung	Eintrag von Schadstoffen	–

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

- Von der gegenständlichen Planung sind keine Oberflächengewässer betroffen.
- Da im Plangebiet und dessen Umgebung hoch anstehendes Grundwasser und grundwasserbeeinflusste Standorte zu erwarten sind, sind die Hinweise zum "Grundwasserschutz" zwingend zu berücksichtigen. Dabei ist die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser gemäß § 49 Absatz 2 WHG durch die Vorhabenträgerschaft unverzüglich bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.
- Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden. Infolgedessen verringert sich auch die Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser im Bestand (Rückhalt im Retentionsbecken östlich auf Fl.-Nr. 172/2 und gezielter, gedrosselter Abfluss über Regenwasserleitung entlang der Bundes-Autobahn 96 in Richtung "Weißenberger Weiher" bzw. "Motzacher Tobelbach", weiterer Retentionsbereich für die neue Versiegelung im nordöstlichen Plangebiet) und der schlechten Durchlässigkeit der Böden für Niederschlag (siehe Ziffer 9.3.1.3) ist durch die Neuversiegelung im Erweiterungsbereich nicht mit einer erheblichen Abnahme der Grundwasserneubildung zu rechnen.
- Bestehende oder geplante, öffentliche Trinkwasserschutzgebiete und wasserwirtschaftliche Vorranggebiete Wasserversorgung sind nicht vom Vorhaben betroffen.

- Durch die Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes fallen künftig mehr Abwässer an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt weiterhin über die gemeindliche Kanalisation.
- Da das Plangebiet nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme (HQ_{extrem}) oder hundertjährige (HQ₁₀₀) Hochwasser liegt, sind bei Umsetzung des Vorhabens keine Konflikte zu erwarten.
- Da das Gelände aus südlicher in nördliche Richtung abfällt, kann es in Folge von Starkregenereignissen bei lokalen Unwetterereignissen zu oberflächlichem Zu- und Abfluss von Niederschlagswasser kommen. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Um sicherzustellen, dass für die geplanten Gebäude keine Gefährdung durch Hochwasser entsteht, wurden Hinweise zum Überflutungsschutz für die Vorhaben-trägerschaft aufgenommen, welche bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein.
- Die in der „Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (HiOS-Karte) angezeigten Aufstaubereiche und Fließwege bei Starkregen (siehe Ziffer 9.3.1.3) können wie folgt bewertet werden: Die Fließwege am westlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereiches sind sowohl im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als auch im Bereich der gegenständlichen 1. Änderung und Erweiterung als Grünflächen festgesetzt und von Bebauung freigehalten. Folglich kommt es zu keiner Beeinträchtigung möglicher Fließwege durch bauliche Anlagen. Der Aufstaubereich liegt nordöstlich teilweise innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches. Hier ist aufgrund des tiefsten Geländepunkts auch ein Retentionsbereich für die neue Versiegelung vorgesehen. Folglich ergeben sich auch keine Beeinträchtigungen baulicher Anlagen durch den Aufstaubereich. Vielmehr wird dieser in Form des Retentionsbereiches aufgegriffen und in die Entwässerungsplanung integriert.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
 - Neuaufnahme von öffentlichen Grünflächen am östlichen Rand des Erweiterungsbereiches.
Begründung: Erhalt unversiegelter Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser.
 - Die am östlichen Rand des Änderungsbereiches zu pflanzenden 6 Einzelbäume werden am östlichen Rand des Erweiterungsberei-

ches festgesetzt.

Begründung: Förderung der Verdunstung von Niederschlagswasser und damit des lokalen Wasserkreislaufs.

- Die am östlichen Rand des Änderungsbereiches vorhandene Pflanzung 2 entfällt. Sie wird durch die Pflanzung weiterer Einzelbäume am östlichen Rand des Erweiterungsbereiches ersetzt.

Begründung: Förderung der Verdunstung von Niederschlagswasser und damit des lokalen Wasserkreislaufs.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt im Änderungsbereich ein geringer und im Erweiterungsbereich ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	–
betriebsbedingt		
Verkehr, Gewerbenutzung	Schadstoffeinträge	–

9.3.3.4 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Erweiterungsbereich unterbunden und auf die östlich angrenzenden Offenflächen beschränkt, wodurch sich der Beitrag zur Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung reduziert. Erhebliche Auswirkungen auf die damit verbundene Aufenthaltsqualität der dort wohnenden und arbeitenden Menschen sind aufgrund der Ortsrandlage und der südöstlich verbleibenden ausgedehnten Grünflächen nicht zu erwarten.
- Die innerhalb des Änderungsbereiches vorkommenden bzw. festgesetzten Gehölze gehen im Zuge der Überplanung verloren, werden jedoch an den östlichen Rand des Erweiterungsbereiches verlegt (siehe Aufzählung unten). Ihre temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung für das gegen-

ständige Plangebiet bleibt folglich unverändert und sie tragen weiterhin zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei und produzieren Frischluft.

- Durch die Nachverdichtung und Erweiterung der Bestandsbebauung wird der Korridor zwischen A 96 und Bestandsbebauung für lokale Luftströmungen und Windsysteme weiter eingeengt, kann jedoch weiterhin seine klimatische Wirkung entfalten.
- Durch die Neuversiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Betriebsverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist im Kontext der Vorbelastungen und aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen innerhalb des Erweiterungsbereiches kommt es künftig in den angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Von den östlich und südöstlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
 - Neuaufnahme von öffentlichen Grünflächen am östlichen Rand des Erweiterungsbereiches.
Begründung: Neuschaffung von klimatisch wirksamen Flächen, die zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen.
 - Die am östlichen Rand des Änderungsbereiches zu pflanzenden 6 Einzelbäume werden am östlichen Rand des Erweiterungsbereiches festgesetzt.
Begründung: Förderung kleinklimatischer Wirkfaktoren, wie der

Produktion von Frischluft, der Luftfilterung und der Temperaturregulierung.

- Die am östlichen Rand des Änderungsbereiches vorhandene Pflanzung 2 entfällt. Sie wird durch die Pflanzung weiterer Einzelbäume am östlichen Rand des Erweiterungsbereiches ersetzt.

Begründung: Förderung kleinklimatischer Wirkfaktoren, wie der Produktion von Frischluft, der Luftfilterung und der Temperaturregulierung.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt im Änderungsbereich ein geringer und im Erweiterungsbereich ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	--
Verlust des Intensivgrünlands	weniger Kaltluft	–
Festsetzung von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Verbesserung des Kleinklimas	+
betriebsbedingt		
Betriebsverkehr, Gewerbenutzung	Verkehrsabgase, evtl. Schadstoff-/Staubemissionen aus Gewerbebetrieben	–

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil bislang unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Flächen in Ortsrandlage verloren gehen und der nordöstliche Ortsrand der Bestandsbebauung weiter in die offene, unbebaute Landschaft verlagert wird. Der südlich gelegene Drumlin bei Eggenwatt ist nicht vom Vorhaben betroffen.
- Ökologisch hochwertige und kulturlandschaftlich bedeutende Elemente sind vom Vorhaben aufgrund des Fehlens ebenfalls nicht betroffen. Die festgesetzten Gehölzbestände des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes werden an den östlichen Rand des Erweiterungsbereiches verlegt (siehe Aufzählung unten).
- Durch die Erweiterung der bestehenden Bebauung werden die Sicht- und Blickbeziehungen nach Norden in die offene, unbebaute Landschaft be-

einträchtigt. In westliche und südliche Richtung sind die Beeinträchtigungen aufgrund der Bestandsbebauung unerheblich. Ähnlich ist es in östliche Richtung, da die Böschungsbepflanzungen entlang der Autobahn weitreichende Auswirkungen verhindern.

- Die Bebauung am Ortsrand wirkt sich durch die Ortsrandverlagerung negativ auf das Ortsbild aus. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke, insbesondere die südlich gelegenen Wohngebäude, ist daher mit einer Einbuße an der Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes zu rechnen (Beeinträchtigung des Ausblicks).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

- Neuaufnahme von öffentlichen Grünflächen am östlichen Rand des Erweiterungsbereiches.

Begründung: Erhalt bzw. Schaffung von landschaftsästhetisch höherwertigeren Flächen.

- Die am östlichen Rand des Änderungsbereiches zu pflanzenden 6 Einzelbäume werden am östlichen Rand des Erweiterungsbereiches festgesetzt.

Begründung: Eingrünung des Plangebietes zur Reduktion der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

- Die am östlichen Rand des Änderungsbereiches vorhandene Pflanzung 2 entfällt. Sie wird durch die Pflanzung weiterer Einzelbäume am östlichen Rand des Erweiterungsbereiches ersetzt.

Begründung: Eingrünung des Plangebietes zur Reduktion der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

- Festsetzung einer Pflanzliste zur Verwendung standortheimischer Arten.

Begründung: Gewährleistung eines naturnahen Erscheinungsbildes der Neupflanzungen.

- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen.

Begründung: Reduktion der Auswirkungen auf die offene, unbebaute Landschaft.

- Änderung des bisherigen Verbots von Nadelgehölz-Hecken in eine ausschließliche Zulässigkeit von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen.

Begründung: Förderung landschaftstypischer Elemente.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt im Änderungsbereich ein geringer und im Erweiterungsbereich ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
Festsetzung von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Eingrünung des Plangebietes	+
betriebsbedingt		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

9.3.3.6 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Durch das Vorhaben gehen die landwirtschaftlichen Ertragsflächen im Erweiterungsbereich für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft dauerhaft verloren. Dafür werden gewerbliche Flächen neu geschaffen bzw. erweitert. Im Kontext des Erfordernisses der Planung (siehe nächster Absatz) muss die Gemeinde Weißensberg daher die Belange der Landwirtschaft denen der wirtschaftlichen Entwicklung unterordnen. Die überplanten Flächen haben jedoch nur eine untergeordnete landwirtschaftliche Bedeutung (siehe hierzu Ziffer 9.3.1.2).
- Der unmittelbare Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Daimler" ist die geplante Erweiterung der gewerblichen Baufläche des bestehenden Mercedes-Benz-Autohauses. Ziel ist es, die bestehende Ausstellungsfläche zu erweitern und dem Betrieb somit eine zukunftsorientierte Entwicklungsperspektive zu eröffnen. Darüber hinaus ist der Neubau eines weiteren Gebäudes zur Nutzung als Reifenlager vorgesehen. Hierfür ist eine Anpassung der bestehenden Baugrenzen erforderlich. Die Gemeinde Weißensberg ist bestrebt, den Standort des Autohauses und die damit verbundenen qualifizierten Arbeitsplätze langfristig zu sichern.
- Die Kaltluftentstehung wird im Erweiterungsbereich unterbunden und auf die östlich angrenzenden Offenflächen beschränkt, wodurch sich der Beitrag zur Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung reduziert. Erhebliche Auswirkungen auf die damit verbundene Aufenthaltsqualität der dort wohnenden und arbeitenden Menschen sind aufgrund der Ortsrandlage

und der südöstlich verbleibenden ausgedehnten Grünflächen nicht zu erwarten.

- Da das Plangebiet aufgrund der gegenwärtigen Nutzung selbst keine Erholungseignung besitzt, entstehen diesbezüglich keine Beeinträchtigungen. Der nördlich bzw. westlich entlang der B 12 verlaufende Fuß- und Radweg bleibt vom Vorhaben unberührt.
- Durch das geplante Gewerbegebiet sind Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten, die zu Nutzungskonflikten führen können. Um eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an der Umgebungsbebauung zu gewährleisten, werden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt. Zudem wurde der Nachweis erbracht, dass durch das Vorhaben die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann daher ausgeschlossen werden (siehe schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 18.08.2025).
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Betriebsverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist im Kontext der Vorbelastungen und aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen innerhalb des Erweiterungsbereiches kommt es künftig in den angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Von den östlich und südöstlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch reduziert werden. Die oben bei den übrigen Schutzgütern genannten grünordnerischen Festsetzungen dienen direkt oder indirekt auch dem Menschen. Auf eine erneute Auflistung an dieser Stelle wird daher verzichtet.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt im Änderungsbereich ein geringer und im Erweiterungsbereich ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

9.3.3.7 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen)

und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lindau unverzüglich zu benachrichtigen.

9.3.3.8 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z. B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d. h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des betrieblichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Plangebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen sowie zur zweizeitigen Abschaltung der Beleuchtung (siehe Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft").
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o. g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

9.3.3.9 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e BauGB und Nr. 2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel

unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK).

- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

9.3.3.10 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen des Erweiterungsbereiches nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

9.3.3.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

9.3.3.12 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Aufgrund der guten Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie (siehe Ziffer 9.3.1.8), stellt die Installation von PV-Modulen eine gute Möglichkeit zur Förderung erneuerbarer Energien dar.
- Mit der Novellierung des bayerischen Klimaschutzgesetzes geht nun eine Ergänzung der bayerischen Bauordnung (BayBO) um Artikel 44a einher, die die Vorgaben einer Solarpflicht beinhaltet. Daher gilt in Bayern seit dem 01.03.2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller

Nutzung zu dienen bestimmt sind, und seit dem 01.07.2023 für sonstige Nicht-Wohngebäude eine Solarpflicht. Um Widersprüchlichkeiten zu vermeiden, wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher keine Festsetzung zur Umsetzung von Photovoltaikanlagen getroffen.

- 9.3.3.13 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

- 9.3.3.14 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

- 9.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):

- 9.3.4.1 Vorbemerkung: Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches innerhalb des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" (Fassung vom 10.11.2010) besteht hier bereits Baurecht. In diesem Bereich sind daher nur Eingriffe auszugleichen, die über die bisher mögliche Versiegelung hinausgehen.

Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021). Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.2, Abbildung 5) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in fünf Arbeitsschritten gem. Punkt 3.3, Abbildung 6) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

- 9.3.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme im Erweiterungsbereich) erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c der Anlage 1 des o. g. Leitfadens wie folgt:

- 9.3.4.3 *Schutzgut Arten und Lebensräume:*

Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland ohne Baumbestand. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

9.3.4.4 *Schutzgut Boden:*

Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen sowie Böden mit hoher Ertragsfunktion. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

9.3.4.5 *Schutzgut Wasser:*

Es handelt sich um Flächen mit niedrigem Grundwasserflurabstand. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1c, hohe Bedeutung.

9.3.4.6 *Schutzgut Klima und Luft:*

Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

9.3.4.7 *Schutzgut Landschaftsbild:*

Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

9.3.4.8 Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter möglichst gering zu halten, wurde vor Betrachtung der möglichen Ausgleichsmaßnahmen überprüft, inwieweit die Folgen des Eingriffs vermeidbar oder minimierbar sind. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Neuaufnahme von öffentlichen Grünflächen am östlichen Rand des Erweiterungsbereiches.
- Die am östlichen Rand des Änderungsbereiches zu pflanzenden 6 Einzelbäume werden am östlichen Rand des Erweiterungsbereiches festgesetzt.
- Die am östlichen Rand des Änderungsbereiches vorhandene Pflanzung 2 entfällt. Sie wird durch die Pflanzung weiterer Einzelbäume am östlichen Rand des Erweiterungsbereiches ersetzt.
- Festsetzung einer Pflanzliste zur Verwendung standortheimischer Arten.
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen.
- Änderung des bisherigen Verbots von Nadelgehölz-Hecken in eine ausschließliche Zulässigkeit von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen.
- Zäune müssen zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

- Die bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, die der Vermeidung und Minimierung dienen, bleiben unberührt erhalten. Hierzu zählt, dass für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig sind, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

9.3.4.9 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 des o. g. Leitfadens:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche (m}^2\text{)} \times \text{Wertpunkte BNT} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

9.3.4.10 Erweiterungsbereich:

Im Erweiterungsbereich kommen ausschließlich Biotop- und Nutzungstypen geringer Bedeutung vor (Intensivgrünland). Daher wird der Ausgleich über den Wert von 3 WP/m² und die Multiplikation mit der festgesetzten Grundfläche zzgl. festgesetzter Überschreitungsmöglichkeit bis 0,8 als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt.

9.3.4.11 Der Ausgleichsbedarf wurde wie folgt ermittelt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivgrünland*	1.784	3	0,8	4.282
Intensivgrünland**	1.065	3	-	-
Summe	2.849			4.282

* Wird GE-Fläche

** Grünfläche im Bestand bleibt Grünfläche per Festsetzung

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Beschränkung Beleuchtung	Verringerung möglicher Beeinträchtigungen durch Lockwirkung oder optische Störungen der Fauna im Umfeld der Planung	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Pflanzungen innerhalb der festgesetzten Grünflächen	Schaffung von Ersatzlebensräumen, Verringerung der Wirkungen auf umliegende Lebensräume, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung des Baugebietes in die Landschaft	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Summe (max. 20 %)		10 %

Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte) 3.854

9.3.4.12 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan:

Im Änderungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist eine Grundfläche zzgl. Überschreitungsmöglichkeit bis 0,8 festgesetzt, daher verändert sich die versiegelbare Fläche im Rahmen der gegenständlichen Planung **nicht**. Jedoch kommt es zu einer Überplanung der bislang im südöstlichen Bereich festgesetzten "Pflanzung 2", die als Biotop- und Nutzungstyp mittlerer Bedeutung mit 8 WP/m² zu bewerten ist. Als Indikator der Eingriffsschwere wird 1,0 herangezogen, da die Festsetzung im Änderungsbereich vollständig entfällt.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
GE-Fläche	1.691	0	-	-
Festgesetzte "Pflanzung 2"*	169	8	1,0	1.352
Summe	1.860			1.352

* Wird GE-Fläche und entspricht gemäß der Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes einer mesophile Hecke (B112)

9.3.4.13 Der Ausgleichsbedarf summiert sich wie folgt:

Bereiche	Wertpunkte
Erweiterungsbereich	3.854
Änderungsbereich (rechtsverbindlicher Bebauungsplan)	1.352
Summe Ausgleichsbedarf	5.206

9.3.4.14 Nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 5.206 Wertpunkten. Der Ausgleichsbedarf wird durch Zuordnung bestehender Ökokontomaßnahmen gedeckt. Hierbei wird auf das Maßnahmenkonzept zur "Einrichtung und Verbesserung von Ökokontoflächen auf den Fl.-Nrn. 515/2, 515/3, 515/4, 515/5, 515/6 und 515/7 (Gemarkung Hergensweiler)" der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 02.12.2024) zurückgegriffen (siehe Ziffern 4.1 und 4.2). Für den gegenständlichen Ausgleichsbedarf wird die Ökokontomaßnahme auf Fl.-Nr. 515/5 (Gemarkung Hergensweiler) zugeordnet.

9.3.4.15 Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen bzw. umgesetzt (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter

Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)":

- Grünlandextensivierung
- Wiederherstellung der überwachsenen offenen Übergangs- und Zwischenmoore

9.3.4.16 Die Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt anhand der Matrix in Abbildung 11 des o. g. Leitfadens:

$$\text{Ausgleichsumfang} = \text{Fläche (m}^2\text{)} \times \text{Prognosezustand nach Entwicklungszeit (*Abschlag timelag)} - \text{Ausgangszustand}$$

Aufwertung

9.3.4.17 Die Bewertung der Ökokontomaßnahme ist in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Ausgangszustand nach BNT Liste			Prognosezustand nach BNT Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
G11	Intensivgrünland	3	G221	Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (extensiv genutzt)	9	868	6	-	5.208

Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte) 5.208

* Anerkannte Verzinsung

Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte) - 5.206

Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte) + 5.208

Differenz (verbleibender Ausgleichsbedarf) 0

- 9.3.4.18 Die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser und Klima und Luft werden durch die zugeordnete Ökokontomaßnahme ebenfalls ausreichend berücksichtigt.
- 9.3.4.19 Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild wird durch die internen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert; es verbleibt dennoch ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut (siehe Ziffer 9.3.3.5).
- 9.3.4.20 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig durch Zuordnung von Ökokontomaßnahmen auf Fl.-Nr. 515/5 (Gemarkung Hergensweiler) ausgeglichen.

9.3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

9.3.5.1 Standort- und Planungsalternativen:

Der unmittelbare Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Daimler" ist die geplante Erweiterung der gewerblichen Baufläche des bestehenden Mercedes-Benz-Autohauses. Ziel ist es, die bestehende Ausstellungsfläche zu erweitern und dem Betrieb somit eine zukunftsorientierte Entwicklungsperspektive zu eröffnen. Darüber hinaus ist der Neubau eines weiteren Gebäudes zur Nutzung als Reifenlager vorgesehen. Hierfür ist eine Anpassung der bestehenden Baugrenzen erforderlich. Die Gemeinde Weißensberg ist bestrebt, den Standort des Autohauses und die damit verbundenen qualifizierten Arbeitsplätze langfristig zu sichern.

9.3.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

- 9.3.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

- 9.4 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 9.4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 9.4.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021)
 - Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 9.4.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Für die Erstellung des Umweltberichts lange keine Schwierigkeiten vor.
- 9.4.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 9.4.2.1 Um bei der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Weißensberg als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.
- 9.4.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 9.4.3.1 Beim Plangebiet handelt es sich um das Firmengelände der Autohaus Riess GmbH. Das Gebiet liegt nördlich vom Haupt-Ort Weißensberg zwischen den Orts-Teilen Rothkreuz, Lampertsweiler und Wildberg in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle der Bundesautobahn 96, welche etwa 300 m östlich des Gebietes verläuft. Die Fläche wird im Westen und Norden von der Bundesstraße 12 begrenzt. Südlich liegt der Edeka Koros, östlich davon zwei Wohngebäude mit einzelnen Bäumen. Jenseits der Bestandsbebauung liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland).
- 9.4.3.2 Der unmittelbare Anlass für die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Daimler" ist die geplante Erweiterung der gewerblichen Baufläche des bestehenden Mercedes-Benz-Autohauses. Ziel ist es, die bestehende Ausstellungsfläche zu erweitern und

dem Betrieb somit eine zukunftsorientierte Entwicklungsperspektive zu eröffnen. Darüber hinaus ist der Neubau eines weiteren Gebäudes zur Nutzung als Reifenlager vorgesehen. Hierfür ist eine Anpassung der bestehenden Baugrenzen erforderlich. Die Gemeinde Weißenberg ist bestrebt, den Standort des Autohauses und die damit verbundenen qualifizierten Arbeitsplätze langfristig zu sichern.

- 9.4.3.3 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt 4.709 m², davon entfallen 1.860 m² auf den Änderungsbereich und 2.849 m² auf den Erweiterungsbereich.
- 9.4.3.4 Für den überplanten Bereich sind die Ziele, Grundsätze sowie nachrichtlich übernommene Festlegungen der Raumordnung aus dem Regionalplan der Region Allgäu maßgeblich. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Regionalplanes der Region Allgäu (siehe Ziffer 8.2.2 in der städtebaulichen Begründung).
- 9.4.3.5 Die Gemeinde Weißenberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig seit 13.06.2007). Die überplante Fläche werden hierin als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) und als Eingrünung von Bauflächen dargestellt. Die geplante Erweiterung der gewerblichen Baufläche überschreitet den bislang vorgesehenen Rahmen und erfordert daher eine Änderung des Flächennutzungsplans. Diese erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.
- 9.4.3.6 Durch die gegenständliche Planung sind keine kausalen Auswirkungen und damit keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele der nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete "Laiblach und Oberreitnauer Ach" (ID-Code Bayern 8424-371) und "Allgäuer Molassetobel" (ID-Code Bayern 8326-371)) ableitbar. Eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung bzw. eine weitere Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 Abs.1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.
- 9.4.3.7 Vom Vorhaben sind keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft unmittelbar betroffen. Die nächstgelegenen Biotop im Umfeld des Vorhabens (bspw. gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop "Streuobstbestände von Lampertsweiler bis südlich Weißenberg und bei Rehlings" (Biotopteilflächen-Nr. 8424-0174-004) westlich jenseits der Bundesstraße 12 in einer Entfernung von ca. 24 m) werden von der gegenständlichen Planung funktionell nicht beeinträchtigt.
- 9.4.3.8 Nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 5.206 Wertpunkten. Der Ausgleichsbedarf wird durch Zuordnung bestehender Ökokontomaßnahmen gedeckt. Hierbei wird auf das Maßnahmenkonzept zur "Einrichtung und Verbesserung von Ökokontoflächen auf den Fl.-Nrn. 515/2, 515/3, 515/4, 515/5, 515/6 und 515/7 (Gemarkung Hergensweiler)" der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 02.12.2024) zurückgegriffen (siehe Ziffern 4.1 und 4.2). Für den gegenständlichen Ausgleichsbedarf wird die Ökokontomaßnahme auf Fl.-Nr. 515/5 (Gemarkung Hergensweiler) zugeordnet. Der Ausgleichsbedarf kann damit vollständig abgedeckt werden.

Das Ausgleichskonzept des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird unabhängig von der gegenständlichen 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wie folgt angepasst: Die auf Fl.-Nr. 238/5 vorgesehene Anlage von Tümpeln wird zugunsten der Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland gestrichen (siehe Ziffern 4.3 und 4.4).

9.4.3.9 Für die Erstellung des Umweltberichts lange keine Schwierigkeiten vor.

9.4.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

9.4.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Klimadaten von climate-data.org
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
- UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

9.4.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Weißensberg
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)

Gutachten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes:

- Geotechnisches Gutachten von Dr.-Ing. Georg Ulrich, Grundbauingenieure Bodenmechaniker Geologen, Leutkirch, vom 17.10.2002
- Geologisches Baugrundgutachten des geologischen Büros Dr. Behringer, Baugrund-Geotechnik-Altlasten-Hydrogeologie-Geothermie, München, vom 13.12.2006
- Geotechnisches Gutachten (Baugrunduntersuchung) der BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach, vom 26.04.2010
- Altlastentechnisches Gutachten des Sachverständigenbüros für Angewandte Geologie und Umwelt GmbH & Co. KG Dr. M. Lindinger, Weingarten, vom 26.04.2010

- Ergebnisse einer Detailuntersuchung nach Bundesbodenschutzrecht Schutzgut "Boden-Grundwasser" für die Fl.-Nrn. 171 und 172, Gemarkung Weißensberg, vom Sachverständigenbüro für Angewandte Geologie und Umwelt GmbH & Co. KG Dr. M. Lindinger, Weingarten, vom 14.07.2010
- Ergebnisvermerk zum frühzeitigen Behördenunterrichtungs-Termin am 31.03.2010 (ergänzter Vermerk vom 19.04.2010) mit Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Immissionsschutzbehörde, des Amtes für Landwirtschaft und Forsten und des Wasserwirtschaftsamtes
- Schalltechnische Untersuchung des Büros Sieber zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Daimler" vom 19.05.2010
- Schalltechnische Untersuchung des Büros Sieber zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Daimler" – Geräuschkontingentierung, Bericht vom 22.06.2010

Gutachten des gegenständlichen Bebauungsplanes:

- Schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 18.08.2025 (zu den auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie des Verkehrslärms der umliegenden Verkehrswege und zu den Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung durch das überplante bzw. zu erweiternde Gewerbegebiet)
- Einrichtung und Verbesserung von Ökokontoflächen auf den Fl.-Nrn. 515/2, 515/3, 515/4, 515/5, 515/6 und 515/7 (Gemarkung Hergensweiler) der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 02.12.2024

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Wesentliche Auswirkungen

10.1.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund des beschränkten Ausmaßes der Nachverdichtung nicht erkennbar.

10.1.2 Durchführungsvertrag

10.1.2.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Gesamtfläche des Änderung- und Erweiterungsgeltungsbereich: ca. 0,53 ha

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe

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

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsgenossenschaft Schlachters (EGS)

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)

10.3 Sonstiges

10.3.1 Planänderungen

10.3.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Weißensberg beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 16.01.2026) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 29.01.2026 enthalten):

- Ergänzung des Hinweises zur Behandlung von Niederschlagswasser aus den für die Bebauung vorgesehenen Flächen und den öffentlichen Verkehrsflächen (Ziffer 6.11)
- Ergänzung des Hinweises zum Überflutungsschutz (Ziffer 6.14)

11

Verfahrensvermerke

11.1 Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Erweiterung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 05.06.2025. Der Beschluss wurde am 27.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Weißensberg, den
.....
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 06.10.2025 bis 24.10.2025 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB). Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 01.12.2025 bis 12.01.2026 (Billigungsbeschluss vom 06.11.2025; Entwurfsfassung vom 29.10.2025; Bekanntmachung am 28.11.2025) statt (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB).

Weißensberg, den
.....
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

11.3 Beteiligung der Behörden (gemäß § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 27.08.2025 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 20.11.2025 (Entwurfsfassung vom 29.10.2025; Billigungsbeschluss vom 06.11.2025) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Weißensberg, den
.....
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

11.4 Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 05.02.2026 über die Entwurfsfassung vom 16.01.2026.

Weißensberg, den
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

11.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Weißensberg, den
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

11.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gemäß § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Daimler" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Weißensberg, den
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

11.7 Zusammenfassende Erklärung (gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)

Der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Daimler" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Weißensberg, den
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 29.10.2025

Plan ergänzt am: 16.01.2026

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B):

Stadtplanung und Projektleitung

M. Eng. Stadtplanung Natalie Begic

Landschaftsplanung

M. Sc. Landschaftsplanung und Naturschutz Martin Werner

Immissionsschutz

Dipl.-Ing. Umweltschutztechnik Laura Brethauer

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

(i.A. N. Begic)

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