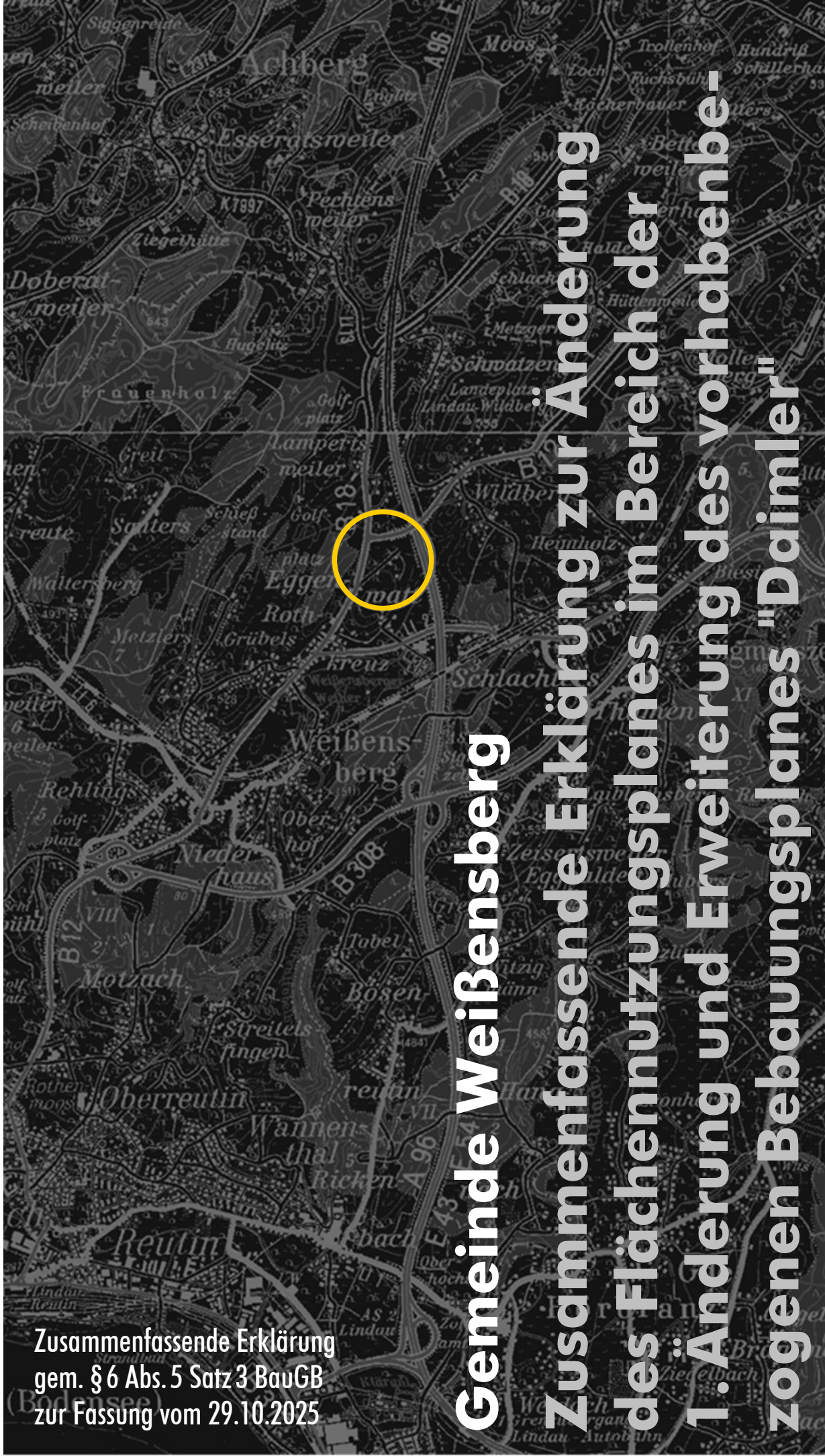


Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB
zur Fassung vom 29.10.2025

Gemeinde Weißenberg

Zusammenfassende Erklärung zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbe- zogenen Bebauungsplanes "Daimler"



1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- 1.1 Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.**

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen, sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 29.10.2025 berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 04.12.2025 zur Fassung vom 29.10.2025 des Landratsamtes Lindau, Naturschutz:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die am 15.10.2025 vorgeschlagenen Anpassungen bzgl. Ausgleichsmaßnahmen wurden wie von der UNB vorgeschlagen eingearbeitet.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 05.01.2026 zur Fassung vom 29.10.2025 des BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau:

Stellungnahme:

Wir lehnen das Vorhaben entschieden ab und sind empört darüber, dass das Vorhaben vor Genehmigung bereits umgesetzt wurde.

Wie in unserer vorangegangenen Stellungnahme vom 16.09.2025 zu lesen, haben wir diesen Schritt der Erweiterung in östlicher Richtung bereits zu Beginn der Planungen im Jahr 2010 befürchtet.

Die ursprüngliche Begründung für die Genehmigung des Autohauses war unter anderem die Erweiterung des KFZ-Handwerbetriebs. In den vergangenen 15 Jahren hat sich gezeigt, dass das Areal hauptsächlich als Ausstellungsfläche genutzt wird und die damalige Begründung der Umsetzung eines Prestigeobjektes diente. Diese Ausstellungsfläche soll nun noch weiter in Form eines Parkplatzes ausgedehnt werden. Die damals angelegte breitere Eingrünung im Osten muss dafür weichen, bzw. in erheblichem Umfang reduziert werden. Weiterhin ist die bestehende Eingrünung in westlicher Richtung höchst unzureichend, da die Gehölze kontinuierlich einem übermäßigem Rückschnitt unterzogen werden. Aus unserer Sicht ist dies, besonders im Lichte der damaligen Begründungen und des Vorgehens der Vorhabenträger keinesfalls genehmigungsfähig. Grünland und der darunterliegende Boden erfüllen wichtige Funktionen für uns alle. Die leichtfertige Zerstörung der Schutzgüter Boden, Umwelt und Landschaftsbild wirkt sich langfristig negativ auf die Gesundheit unserer Natur und uns Menschen aus. Das Vorhaben sollte daher von der Gemeinde Weißensberg ernsthaft hinterfragt werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Vorwurf, dass die gegenwärtige Nutzung der damaligen Begründung für die Genehmigung des Autohauses widerspricht, kann nicht nachvollzogen werden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan regelt gemäß seinen Festsetzungen die im Gebiet zulässigen Nutzungen. Davon abweichende Nutzungen sind nicht möglich. Die gegenwärtigen Nutzungsstrukturen der Autohaus Riess GmbH entsprechen den rechtsverbindlichen Inhalten des bestehenden Bebauungsplanes. Das im Plangebiet ansässige Gewerbe dient in erster Linie der Bereitstellung von Arbeitsplätzen und dem Verkauf von Produkten, in diesem Fall von Kraftfahrzeugen und den dazugehörigen Dienstleistungen (bspw. Reparatur). Die Bezeichnung des Autohauses als "Prestigeobjekt" wird vor diesem Hintergrund scharf kritisiert und zurückgewiesen. Die kritisierte Ausstellungsfläche ist Teil des betrieblichen Ablaufes und stellt keine unzulässige Fremdnutzung dar. Es ist hingegen richtig, dass durch die gegenständliche 1. Änderung und Erweiterung die bestehende Eingrünung in östliche Richtung weichen muss. Allerdings ist die neu festgesetzte Eingrünung in nördliche und östliche Richtung deutlich umfangreicher vorgesehen als im rechtsverbindlichen Bestand. Von einer Reduktion der Eingrünung kann daher keine Rede sein. Die angesprochene Eingrünung in westlicher Richtung ist nicht Bestandteil der gegenständlichen Änderung und bleibt unberührt. Der Einstufung dieser Eingrünung als "unzureichend" kann nicht gefolgt werden. Sie entspricht den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Der angesprochene Rückschnitt sorgt für eine dichtere Krone. Der Rückschnitt wird dabei so vorgenommen, dass die Bäume dennoch an Größe gewinnen. Dies lässt sich anhand der vor Ort vorkommenden Gehölze eindeutig feststellen. Die vorgebrachte Bemängelung der leichtfertigen Zerstörung der Schutzgüter Boden, Umwelt und Landschaftsbild wird nicht auf die gegenständliche Planung konkretisiert und kann daher nur pauschal verstanden werden. Ohne

Zweifel ist die Umsetzung von Gewerbe mit der Zerstörung von Natur verbunden, dies lässt sich grundsätzlich nicht vermeiden. Um die Auswirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren sind daher sowohl im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als auch in der gegenständlichen Planung grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt. Die Belange der Umwelt und der menschlichen Gesundheit stellen für die Gemeinde ein hohes Gut dar und werden nicht leichtfertig außer Acht gelassen. Die Gemeinde kann vor dem Hintergrund der im Gebiet zulässigen Nutzungen und der genannten grünordnerischen Maßnahmen keine Hinweise darauf erkennen, dass leichtfertig mit den Schutzgütern Boden, Umwelt und Landschaftsbild umgegangen wurde und mit langfristig negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der Natur und der Menschen zu rechnen ist. Die Gemeinde hält daher an der gegenständlichen Planung fest.

Auszug aus Stellungnahme vom 16.09.2025:

Aus unserer Stellungnahme im August 2010 geht folgendes hervor

"Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass in dieser Festsetzung die Erweiterung nach Osten bereits anklingt und damit der unglückselige Prozess der Landschaftszerstörung in diesem Bereich fortgesetzt werden könnte."

Die geplanten zusätzlichen Ausstellungsflächen und die damit einhergehende Versiegelung erfolgt auf Kosten bislang unversiegelter Grünflächen und ist aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes nicht akzeptabel. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen - die Anlage von Gewässern auf den bereits bestehenden Ausgleichsflächen - steht in keinem angemessenen Verhältnis zum tatsächlichen Eingriff. Wir lehnen das Vorhaben daher vollumfänglich ab.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung abgegebene Stellungnahme vom 16.09.2025 sowie das Zitat zur Stellungnahme vom August 2010 werden zur Kenntnis genommen.

Den Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurde im gegenständlichen Vorhaben mit der Festlegung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen begegnet. Unvermeidbare Beeinträchtigungen wurden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt und durch Zuordnung von gemeindlichen Ökokontomaßnahmen ausgeglichen. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau mit dieser Vorgehensweise einverstanden ist (siehe Stellungnahme vom 04.12.2025). An der Planung wird daher festgehalten.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.10.2025:

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang

mit Natur und Landschaft" kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.

Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgende Festsetzungen zu treffen (Konzept zur Grünordnung):

- Neuaufnahme von öffentlichen Grünflächen am östlichen Rand des Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung.
- Pflanzung von Gehölzen am östlichen Rand des Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung.
- Festsetzung einer Pflanzliste zur Verwendung standortheimischer Arten.
- Für die Außenbeleuchtung sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen zulässig sein, 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 (im rechtsverbindlichen Bebauungsplan) in eine ausschließliche Zulässigkeit von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen.
- Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, sollten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig sein, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

Durch die Änderung der bisherigen Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft (Grünland) und Eingrünung von Bauflächen in Flächen als Gewerbegebiet und Eingrünung von Bauflächen ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom yyUBdatum29.10.2025:

Bestandsaufnahme:

- Der Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung 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 Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung kommen keine Gehölze vor.
- Der zu ändernde Bereich wird von den Nutzungen des angrenzenden Firmengeländes der Autohaus Riess GmbH bzw. von dem südlich angrenzenden Edeka beeinflusst (insbesondere als Geräuschkulisse und durch Lichtimmissionen). Daher sind innerhalb des Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung 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 Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung und dessen unmittelbaren Umfelds ist kein Wald im Sinne von Art. 2 des bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) vorhanden.
- Dem Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung kommt insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Im Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung 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 (B12 und A96) sowie die westlich und südlich angrenzende Bestandsbebauung stark vorbelastet ist und nur nach Eggenwatt in süd-

östliche Richtung unverbaute Verbindungen in die offene Landschaft bestehen. Die empfohlenen grünordnerischen Festsetzungen können künftig eine Durchgängigkeit für zumindest kleinwüchsige Arten gewährleisten (siehe Aufzählung unten).

- Die Artenvielfalt im Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung 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 Lebensräume 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 Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung 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 wird empfohlen, folgende grünordnerische Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen:
 - Neuaufnahme von öffentlichen Grünflächen am östlichen Rand des Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung.
 - *Begründung: Schaffung neuer Lebensräume.*
 - Pflanzung von Gehölzen am östlichen Rand des Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung.
 - *Begründung: Schaffung neuer Lebensräume.*
 - Festsetzung einer Pflanzliste zur Verwendung standortheimischer Arten.
 - *Begründung: Förderung standortheimischer Nahrungsketten.*
 - Für die Außenbeleuchtung sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen zulässig sein, 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 (im rechtsverbindlichen Bebauungsplan) 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 sollten 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 Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.10.2025:

Bestandsaufnahme:

- Im Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung werden gemäß der digitalen Geologischen Karte (dGK 25) für weite Teile "Künstliche Ablagerung" als geologische Einheit angegeben. Lediglich der Westen des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sowie der Bereich südöstlich des Änderungsbereiches werden der geologischen Einheit "Moräne (Till), würmzeitlich" zugeordnet.
- 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.
- Die Böden im Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung werden landwirtschaftlich 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 Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
 - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden 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 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 Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung 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 angrenzenden Autohauses Riess GmbH 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 Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung 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.

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Böden gemäß den Gutachten zudem mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.
- Dem Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung kommt insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- 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 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 Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In der nachgelagerten Bauleitplanung sind Hinweise zum "Bodenschutz" mit weiteren Handlungsempfehlungen aufzunehmen.
- Aufgrund der im Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung 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 wird empfohlen, folgende grünordnerische Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen:
 - Neuaufnahme von öffentlichen Grünflächen am östlichen Rand des Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung.
 - *Begründung: Erhalt von unversiegelten Bodenflächen und damit der in diesen Bereichen verbleibenden Bodenfunktionen.*
 - Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, sollten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig sein, 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 Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (Wasser; §1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und Nr. 8 Buchst. e BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 25.11.2025 zur Fassung vom 29.10.2025 des Landratsamtes Lindau, Wasserrecht:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Grundsätzlich ist Niederschlagswasser vorrangig möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden zu versickern. Für die Versickerung bzw. Ab-/Einleitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Niederschlagswasserbeseitigung aus befestigten Flächen kleiner 1.000 m² kann entsprechend der NWFreiV erlaubnisfrei erfolgen, wenn die TRENKW bzw. TRENKG beachtet werden. Bei Neubauvorhaben ist vor Baubeginn die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswasserentsorgung, auch Versickerung, zu prüfen.

Sollte das Niederschlagswasser über eine bestehende Regenwasser-Kanalisation abgeleitet werden, ist diese auf ihre Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen und ggf. eine neue wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Im Übrigen wird auf die fachliche Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten verwiesen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 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 "Weißenberger Weiher" bzw. "Motzacher Tobelbach". Die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswasserentsorgung wird geprüft und kann auf Ebene der Baugenehmigung erbracht werden.

Der Verweis auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten wird zur Kenntnis genommen. Auf die entsprechende Abwägung wird verwiesen.

Stellungnahme vom 12.01.2026 zur Fassung vom 29.10.2025 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Wie in unserer Stellungnahme vom 18.09.2025 bereits festgehalten, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Die Aussagen in der Stellungnahme vom 18.09.2025 haben nach wie vor Gültigkeit.

Im Hinblick auf die Anpassungen aufgrund unserer Stellungnahme vom 18.09.2025 möchten wir folgendes festhalten:

Wild abfließendes Hangwasser:

Die Anregungen aus unserer Stellungnahme vom 18.09.2025 wurden in die aktuelle Fassung des Bebauungsplans vom 29.10.2025 unter Punkt 9.3.1.3 eingearbeitet und unter Punkt 9.3.3.3 bewertet.

Mögliche Schutzvorkehrungen wurden im Flächennutzungsplan unter Punkt 4.2.3.4. eingearbeitet. Lediglich unsere Empfehlung zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung konnte in den abgeänderten Unterlagen nicht gefunden werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie in dieser ausgeführt, wurden die Inhalte der Stellungnahme vom 18.09.2025 in die Begründungen übernommen. Die Empfehlung zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Hinweis zum Überflutungsschutz ergänzt. Für die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Anpassungen.

Stellungnahme:

Niederschlagswasser

Das Entwässerungskonzept sieht aufgrund der ungünstigen Bodeneigenschaften vor, den östlichen Teil des anfallenden Niederschlagswassers in das bereits bestehende Rückhaltebecken (mit Retentionsbodenfilter) auf Flur-Nr. 172/2 einzuleiten (vgl. Bebauungsplan, Punkt 9.3.1.3, Flächennutzungsplan, Punkt 4.2.1.3). Das bestehende Rückhaltebecken ist hierbei hinsichtlich der Leistungsfähigkeit zu überprüfen.

In der aktuellen Fassung des Bebauungsplans wurde unter Punkt 9.3.1.3 (bzw. Flächennutzungsplan, Punkt 4.2.1.3) ergänzt, dass für das anfallende Niederschlagswasser des restlichen Planungsbereichs ein neues Rückhaltebecken gebaut werden soll. Unter Punkt 6.11 der aktuellen Fassung des Bebauungsplans wurde ein Verweis auf die Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiven) Ausführung von Sickeranlagen ergänzt.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf den Umgang mit Niederschlagswasser 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 sind. Für die Einleitung von Niederschlagswasser ist beim Landratsamt Lindau eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Als wirksame Maßnahme zur Rückhaltung und Abflussverzögerung von Regenwasser bietet sich insbesondere die Begrünung von Flachdächern (Dachneigungen bis ca. 20°) an, die aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich empfohlen wird. Extensive Dachbegrünungen lassen sich aufgrund des geringen Pflegeaufwands und der geringen Wuchshöhen auch sehr gut mit Photovoltaikanlagen kombinieren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Neben der Ableitung in das östlich im Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 172/2 bestehende Rückhaltebecken wird zudem ein weiterer Retentionsbereich für die neue Versiegelung im nordöstlichen Plangebiet vorgesehen. Die gegenständliche 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht eine Erweiterung der gewerblichen Nutzfläche vor, ohne dabei die bestehende Baugrenze zu verändern. Die neu versiegelbare Fläche beläuft sich auf insgesamt 1.953 m² (Ziffer 9.3.4.11 ff. des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes). Dies wird vor dem Hintergrund des neu vorgesehenen Retentionsbereiches zu keiner Überlastung des bestehenden Rückhaltebeckens führen. Ein rechnerischer Nachweis kann nachgelagert auf Ebene der Baugenehmigung erfolgen.

Die technischen Anforderungen der DWA-Richtlinie A 102-2 sowie der DWA-Richtlinien M 153 und A 117 werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Hinweis zur "Behandlung von Niederschlagswasser aus den für die Bebauung vorgesehenen Flächen und den öffentlichen Verkehrsflächen" ergänzt. Für die Einleitung von Niederschlagswasser wird die Notwendigkeit einer

wasserrechtlichen Erlaubnis geprüft. Diese kann auf Ebene der Baugenehmigung erbracht und beim Landratsamt Lindau beantragt werden.

Die in der Stellungnahme aufgezählten Vorteile von Dachbegrünungen werden vollumfänglich geteilt. Das Hauptgebäude im rechtsverbindlichen Geltungsbereich bleibt von der gegenständlichen Änderung jedoch unberührt. Die Erweiterung dient der Schaffung von Parkplätzen und eines eingehausten Reifenlagers als Nebenanlage. Hochbauten sind durch die Erweiterung nicht möglich, folglich können im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch keine Dachbegrünungen umgesetzt werden. Auf eine entsprechende Festsetzung wird daher verzichtet.

Für die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Anpassungen.

Stellungnahme vom 18.09.2025:

Mittels des o. g. Bebauungsplans soll dem Autohaus "Daimler" eine östlich an das Bestandsgebäude anschließende Erweiterungsfläche zur Ausstellung von Fahrzeugen sowie zur Schaffung von Stellplätzen für Mitarbeiter ermöglicht werden (inkl. Neubau eines Reifenlager-Gebäudes).

Gegenüber dem o. g. Vorhaben (Fassung vom 02.05.2025) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Wir geben jedoch folgende fachliche Empfehlungen und Hinweise:

1. Altlasten

Auf dem Firmengelände befindet sich die Altlastenverdachtsfläche "Gewerbegebiet Rothkreuz". Im Vorfeld der Bebauung auf dem Flurstück Nr. 171/1 (EDEKA- Markt) und dem Flurstück 171/2 (Fa. Daimler) wurden zwar vorhandene Auffüllmaterialien aus dem Untergrund entfernt, allerdings nicht vollständig. Im Zuge eines anschließenden Grundwassermonitorings konnten weiterhin Belastungen festgestellt werden. Mit dem das Flurstück Nr. 171/2 betreffenden Hinweis unter Ziff. 6.6 im Text zum Bebauungsplan, dass im Rahmen der Baugenehmigung die Zulässigkeit von Eingriffen in den Untergrund in diesem Bereich im Einzelfall zu prüfen, sowie ein für Altlasten zertifizierter Fachgutachter und die zuständigen Fachbehörden einzuschalten seien, besteht daher Einverständnis.

Beide Flurstücke sind aktuell noch nicht im ABuDIS-Altlastenkataster geführt. Dies wurde dem Landratsamt Lindau zwischenzeitlich mitgeteilt (mit der Bitte, zugleich auch die nördlich angrenzenden Grundstücke Flurnr. 255 und 258 mitaufzunehmen, da sich für diese Flächen ebenfalls der Verdacht erhärtet hat, dass sich auch dort teerhaltige Auffüllungen befinden).

Für das östlich benachbarte Flurstück Nr. 172 wurde hingegen im Rahmen der Orientierenden Untersuchung (BGU, Sept. 2010) festgestellt, dass sich für dieses Grundstück der Altlastenverdacht bzgl. des Pfads Boden – Grundwasser nicht bestätigt hat. Wir weisen jedoch darauf hin, dass bei Eingriffen in den Untergrund dennoch belastetes Material angetroffen werden kann.

2. Vorsorgender Bodenschutz

Von der Planung sind im noch unbebauten Bereich (ca. 0,3 ha) Böden mit mittlerer bis hoher natürlicher Ertragsfähigkeit (Grünlandgrundzahlen 58) betroffen.

In den vorgelegten Unterlagen sind die Belange des Schutzgutes Boden bereits angemessen berücksichtigt (vgl. Begründung Ziff. 6.11, sowie Umweltbericht Ziff. 9.2.1.3 u. 9.2.3.3), so dass hier keine Ergänzungen erforderlich sind.

3. Grundwasserschutz und Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebieten, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten der Regionalplans Allgäu zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung.

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch bestehenden Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage mit Trinkwasser des ZV Handwerksgruppe gesichert.

4. Gewässerschutz

a) Schmutzwasser

Ggf. zusätzlich anfallendes Schmutzwasser kann über den bestehenden Schmutzwasserkanal der Kläranlage GTL Lindau zugeführt und dort den Regeln der Technik entsprechend gereinigt werden.

b) Niederschlagwasser

Die Planung sieht vor, nicht schädliches verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach- oder sonstigen Oberflächen über das vorhandene Rückhaltebecken auf Flur-Nr. 172/2 gedrosselt in den Motzacher Tobelbach einzuleiten.

Mit der geplanten Niederschlagwasserbeseitigung beseht grundsätzlich Einverständnis. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die technischen Anforderungen für die Einleitung ins Oberflächengewässer (hier der Motzacher Tobelbach) zu überprüfen sind:

Aufgrund der durch die Betriebserweiterung neu hinzukommenden versiegelten Einzugsgebietsflächen ist das vorhandene Rückhaltevolumen des bestehenden Retentionsbeckens und dessen Drosselabfluss nach den Vorgaben der DWA-Regelwerke Arbeitsblatt A-117 und Merkblatt M-153 zu überrechnen. Die qualitative Betrachtung erfolgt nach dem DWA-Arbeitsblatt A 102-2. Die entsprechende Überrechnung und Nachweise sind für die geplanten Änderungen an der Grundstücksentwässerung beim Landratsamt Lindau einzureichen. Anschließend wäre die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis vom Landratsamt Lindau ggf. entsprechend anzupassen.

Wirksame Methoden zur Reduzierung der Menge des anfallenden Niederschlagswassers und zur Abflussverzögerung können zudem sein:

- Pufferung bzw. Zwischenspeicherung des von versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen (Nutzung z. B. für die Grundstücksbewässerung)

- Intensive, oder zumindest extensive Dachbegrünungen, insbesondere von Flachdächern bis ca. 20° Dachneigung. (Extensive Dachbegrünungen sind aufgrund des geringen Pflegeaufwands und der geringen Wuchshöhen auch sehr gut mit Photovoltaikanlagen kombinierbar. Aufgrund des ausgeglicheneren "Dachklimas" bzw. geringerer Überhitzung ist sogar von einer Erhöhung des Wirkungsgrads der PV-Anlagen auszugehen.)

Derartige Maßnahmen können dazu beitragen, dass die notwendigen technischen Anlagen (z. B. Sickerbecken /-mulden, Regenrückhaltebecken) ggf. kleiner bemessen werden können.

Wir empfehlen, derartige Maßnahmen zur Unterstützung einer nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung im Bebauungsplan festzusetzen.

5. Oberflächengewässer

Im Planungsbereich sind keine Oberflächengewässer im Sinne der Wassergesetze vorhanden bzw. bekannt, oder werden von der Planung betroffen.

6. Wild abfließendes Hangwasser

Unter Punkt 9.3.3.3 der Erläuterung wird bereits ein Überblick über die Probleme von wild abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen und mögliche Vorsorgemöglichkeiten gegeben.

Die sog. "Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut" (HiOS-Karte) zeigt für den nördlichen Erweiterungsbereich vor der B12 einen möglichen Aufstaubereich infolge von Starkregenereignissen. Des Weiteren weisen wir auf mögliche Fließwege bei Starkregen mit "mäßigem Abfluss" an der westlichen und nördlichen Grenze des aktuellen Geltungsbereiches hin (vgl. nachfolgendes Luftbild):



Aufgrund der kleinmaßstäblichen, bayernweiten relativ "groben" HiOS-Daten-grundlage empfehlen wir der Gemeinde Weißensberg jedoch, eine mögliche Gefährdungssituation durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen z. B. mittels einer Ortsbegehung und Orts-kenntnissen (Bauhof, Feuerwehr, langjährige Bewohner etc.) zu verifizieren oder zu widerlegen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Hangwassers weder behindert noch verstärkt werden darf und infolgedessen zum Nachteil für Ober- oder Unterlieger werden würde (§ 37 WHG). Wir empfehlen daher, das Hangwasser im Rahmen der Erweiterung des Gebietes ggf. durch geeignete bauliche Maßnahmen abzufangen und schadlos abzuleiten.

Um Schäden zu vermeiden, sollten bauliche Vorsorgemaßnahmen getroffen werden, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Des Weiteren wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass gegen das gegenständliche Vorhaben aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

Dass mit dem Hinweis im vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Ziffer 6.6 hinsichtlich der Altlastenverdachtsfläche "Gewerbegebiet Rothkreuz" Einverständnis besteht, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Wie in diesem dargestellt, wird im Rahmen der Baugenehmigung die Zulässigkeit von Eingriffen in den Untergrund im betroffenen Bereich im Einzelfall geprüft sowie ein für Altlasten zertifizierter Fachgutachter und die zuständigen Fachbehörden einbezogen.

Dass zum vorsorgenden Bodenschutz und dass die Belange des Schutzgutes Bodens im Umweltbericht angemessen berücksichtigt sind, wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme zum Grundwasserschutz und zur Wasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Es ist bekannt, dass das Plangebiet außerhalb von festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebieten sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten der Regionalplans Allgäu zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung liegt und dass die Wasserversorgung des Plangebietes durch den bestehenden Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage mit Trinkwasser des ZV Handwerksgruppe gesichert ist.

Die Stellungnahme zum Gewässerschutz wird zur Kenntnis genommen.

Zu a):

Aufgrund der Bestandsnutzung fallen im Geltungsbereich der gegenständlichen Änderung bereits Abwässer an. Durch die Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes fallen künftig geringfügig mehr Abwässer an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt unverändert über den bestehenden Schmutzwasserkanal der Kläranlage GTL Lindau.

Zu b):

Wie oben bereits erläutert, ist neben der Ableitung in das östlich im Bereich des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 172/2 bestehende Rückhaltebecken ein weiterer Retentionsbereich für die neue Versiegelung im nordöstlichen Plangebiet vorgesehen. Die gegenständliche 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht eine Erweiterung der gewerblichen Nutzfläche vor, ohne dabei die bestehende Baugrenze zu verändern. Die neu versiegelbare Fläche beläuft sich auf insgesamt 1.953 m² Ziffer 9.3.4.11 ff. des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes). Dies wird vor dem Hintergrund des neu vorgesehenen Retentionsbereiches zu keiner Überlastung des bestehenden Rückhaltebeckens führen. Ein rechnerischer Nachweis kann nachgelagert auf Ebene der Baugenehmigung erfolgen.

Die technischen Anforderungen der DWA-Richtlinie A 102-2 sowie der DWA-Richtlinien M 153 und A 117 werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Hinweis zur "Behandlung von Niederschlagswasser aus den für die Bebauung vorgesehenen Flächen und den öffentlichen Verkehrsflächen" ergänzt. Die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Niederschlagswasserentsorgung wird geprüft und kann auf Ebene der Baugenehmigung erbracht werden.

Die in der Stellungnahme aufgezählten Vorteile von Dachbegrünungen werden vollumfänglich geteilt. Das Hauptgebäude im rechtsverbindlichen Geltungsbereich bleibt von der gegenständlichen Änderung jedoch unberührt. Die Erweiterung dient der Schaffung von Parkplätzen und eines eingehausten Reifenlagers als Nebenanlage. Hochbauten sind durch die Erweiterung nicht möglich, folglich können auch keine Dachbegrünungen umgesetzt werden. Auf eine entsprechende Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher verzichtet.

Dass im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden und damit von der Planung betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme zu wild abfließendem Hangwasser wird zur Kenntnis genommen. Die Thematik ist bereits in der Begründung enthalten und wird sowohl hinsichtlich der Bestandssituation als auch hinsichtlich der Auswirkungen in der Planung beschrieben. Dabei wurde auch die "Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut" (HiOS-Karte) angeführt. Wie in der Begründung an genannten Stellen beschrieben, sind die Fließwege am westlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereiches sowohl im rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als auch im Bereich der in Aufstellung befindlichen 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 nord-östlich 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. Der Gemeinde sind aus der Vergangenheit keine Starkregenereignisse bekannt, die über die HiOS-Karte hinaus zu Überflutungen oder Wasseraufstauungen im überplanten Bereich geführt hätten. Dies bedeutet nicht, dass derlei Ereignisse künftig vollständig ausgeschlossen werden können. Daher sind im Hinweis zum Überflutungsschutz Vorschläge für die Vorhabenträgerschaft enthalten, um Gefährdungen durch Hochwasser zu vermeiden. Das Gelände fällt aus südlicher in nördliche Richtung ab, die Fließwege verlaufen damit weg von der Bestandsbebauung im Süden. 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 wie bereits erwähnt 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 "Weißenberger Weiher" bzw. "Motzacher Tobelbach". Hierdurch wird auch anfallendes Hangwasser schadlos abgeleitet. Zusammengefasst lassen sich aufgrund der zuvor genannten Punkte keine Nachteile für Ober- oder Unterlieger ableiten.

Die Empfehlung zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Hinweis zum Überflutungsschutz ergänzt.

Für die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine Anpassungen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.10.2025:

Bestandsaufnahme, Schutzgut Wasser / Wasserwirtschaft:

- Innerhalb und im räumlichen Umfeld des Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung 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 Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung sowie dessen

Umgebung hoch anstehendes Grundwasser (bis zu 3,5 m u. GOK, stellenweise sogar nur 0,45 m). Zudem ist laut den Gutachtern mit Schichtwasser in den Auffüllungen zu rechnen.

- Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung und der Ergebnisse der zuvor genannten Untersuchungen ist der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser im angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan 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 "Weißensberger Weiher" bzw. "Motzacher Tobelbach" abgeleitet wird. Zudem ist ein weiterer Retentionsbereich für die neue Versiegelung im nordöstlichen Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung vorgesehen.
- Der Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.
- Im Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung fallen keine Abwässer an. Die Abwasserbeseitigung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist durch Anschluss an die gemeindliche Kanalisation gewährleistet.
- Der Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung 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.



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

- Dem Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung kommt insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung, Schutzgut Wasser / Wasserwirtschaft:

- Von der gegenständlichen Änderung sind keine Oberflächengewässer betroffen.
- Da im Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung und dessen Umgebung hoch anstehendes Grundwasser und grundwasserbeeinflusste Standorte zu erwarten sind, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Hinweise zum "Grundwasserschutz" aufzunehmen, welche bei Bauumsetzung berücksichtigt werden müssen. 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 im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgelegten und für die neue Bebauung vorgesehenen Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser (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 Änderungsgebiet) und der schlechten Durchlässigkeit der Böden für Niederschlag ist durch die Neuversiegelung im Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung 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 gegenständliche Flächennutzungsplanänderung fallen künftig Abwässer an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation.
- Da der Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme (HQ_{extrem}) oder hundertjährige (HQ_{100}) 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, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Hinweise zum Überflutungsschutz für die Vorhabenträgerschaft aufzunehmen, 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 können wie folgt bewertet werden: Die Fließwege am westlichen und nördlichen Rand des Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung sollten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als Grünflächen festgesetzt und von Bebauung freigehalten werden. Folglich würde es hierdurch zu keiner Beeinträchtigung möglicher Fließwege durch bauliche Anlagen kommen. Der Aufstaubereich liegt nordöstlich teilweise innerhalb des Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung. Hier ist aufgrund des tiefsten Geländepunkts auch ein Retentionsbereich für die neue Versiegelung angedacht. 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 wird empfohlen, folgende grünordnerische Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen:
 - Neuaufnahme von öffentlichen Grünflächen am östlichen Rand des Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung.
 - *Begründung: Erhalt unversiegelter Flächen für die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser.*
 - Pflanzung von Gehölzen am östlichen Rand des Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung.
 - *Begründung: Förderung der Verdunstung von Niederschlagswasser und damit des lokalen Wasserkreislaufs.*
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt im Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.10.2025:

Bestandsaufnahme:

- Die offenen Flächen des Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung dienen der lokalen Kaltluftproduktion und tragen zu einer Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung bei.
- Gehölze kommen innerhalb des Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung nicht vor.
- Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des bewegten Reliefs zumindest zeitweise gut ausbilden.
- Innerhalb des Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung bestehen keine Versiegelung und damit keine Vorbelastungen des lokalen Kleinklimas durch Wärmeabstrahlung. In heiß-trockenen Sommerphasen kann sich dieser Effekt jedoch von der angrenzenden Bebauung aus auch in den zu ändernden Bereich hinein bemerkbar machen.
- 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 Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung kann es in den angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).

- Östlich und südöstlich des Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Von diesen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen ins Änderungsgebiet kommen.
- Dem Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung kommt insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Die Kaltluftentstehung wird im Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung 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.
- Durch Gehölzpflanzungen kann das lokale Kleinklima verbessert werden. Die temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung der Gehölze sowie die Produktion von Frischluft sind hierfür die wesentlichen Faktoren.
- Durch die Nachverdichtung und Erweiterung der Bestandsbebauung wird der Korridor zwischen A 96 und Bestandsbebauung für lokale Luftströmungen und Windsysteme weiter eingeengt, kann aufgrund der verbliebenden Größe 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 zu ändernde 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 Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung 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 Änderungsgebiet 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 wird empfohlen, folgende grünordnerische Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen:
 - Neuaufnahme von öffentlichen Grünflächen am östlichen Rand des Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung.
 - *Begründung: Neuschaffung von klimatisch wirksamen Flächen, die zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen.*
 - Pflanzung von Gehölzen am östlichen Rand des Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung.
 - *Begründung: Förderung kleinklimatischer Wirkfaktoren, wie der Produktion von Frischluft, der Luftfilterung und der Temperaturregulierung.*
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt im Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

1.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.10.2025:

Bestandsaufnahme:

- 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 Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung selbst handelt es sich um als Grünland genutzte Flächen.
- Gehölze kommen innerhalb des Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung nicht vor. Generell finden sich aufgrund der gegenwärtigen Nutzungen keine ökologisch hochwertigen und kulturlandschaftlich bedeutenden Elemente im überplanten Bereich. Das zu ändernde Gelände ist kein Bestandteil des südlich gelegenen Drumlins, auch wenn das Gelände im überplanten Bereich bereits in südliche Richtung anzusteigen beginnt.
- Insgesamt hat der Bereich aufgrund der Ortsrandlage eine Bedeutung für das Ortsbild, insbesondere aus östlicher Richtung.
- Der Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung 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 zu ändernde Gebiet 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 verstellt. 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 Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung kommt insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- 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.
- Durch die Erweiterung der bestehenden Bebauung werden die Sicht- und Blickbeziehungen nach Norden in die offene, unbebaute Landschaft beeinträchtigt. 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 wird empfohlen, folgende grünordnerische Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen:
 - Neuaufnahme von öffentlichen Grünflächen am östlichen Rand des Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung.
 - *Begründung: Erhalt bzw. Schaffung von landschaftsästhetisch höherwertigeren Flächen.*
 - Pflanzung von Gehölzen am östlichen Rand des Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung.
 - *Begründung: Eingrünung des Änderungsgebietes zur Reduktion der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.*

- Festsetzung einer Pflanzliste zur Verwendung standortheimischer Arten.
- *Begründung: Gewährleistung eines naturnahen Erscheinungsbildes der Neupflanzungen.*
- Für die Außenbeleuchtung sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen zulässig sein, 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 (im rechtsverbindlichen Bebauungsplan) 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 Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 26.11.2025 zur Fassung vom 29.10.2025 des Landratsamtes Lindau, Immissionsschutz:

Stellungnahme:

Keine Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.10.2025:

Bestandsaufnahme:

- Das Grünland im Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung hat als Ertragsfläche mit hoher bis sehr hoher Bewertung der Bodenfunktionen 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 dem zu ändernden Bereich aufgrund des künstlichen frost- und nässeempfindlichen Untergrunds nur eine untergeordnete, landwirtschaftliche Bedeutung zu.

- Die offenen Flächen des Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung dienen der lokalen Kaltluftproduktion und tragen zu einer Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung und damit zur Wohn- und Arbeitsqualität der dort beschäftigten Menschen bei.
- Der Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung 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 den Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung 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 (B12 westlich und nördlich und A 96 östlich) reichern sich Schadstoffe in der Luft an.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung 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 Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Von diesen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen in den zu ändernden Bereich kommen.
- Dem Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung kommt insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

- Durch das Vorhaben gehen die landwirtschaftlichen Ertragsflächen im Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung 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 muss die Gemeinde Weißensberg daher die Belange der Landwirtschaft denen der wirtschaftlichen Entwicklung unterordnen. Die überplanten Flächen haben jedoch nur eine untergeordnete landwirtschaftliche Bedeutung.

- Der unmittelbare Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Daimler", welche die geplante Erweiterung der gewerblichen Baufläche des bestehenden Mercedes-Benz-Autohauses vorsieht. 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 Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung 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 Änderungsgebiet 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, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festzusetzen. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf den Menschen kann in diesem Zuge ausgeschlossen werden (siehe schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 18.08.2025).
- Der zu ändernde 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 Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung 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 empfohlenen 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 Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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 Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z. B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohn- und Arbeitsqualität 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 Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtabstrahlung zu reduzieren, sollte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen sowie zur zweizeitigen Abschaltung der Beleuchtung aufgenommen werden.
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten.
- Die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete verbindliche Bauleitplanung 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.

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".

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 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.

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 Änderung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.10.2025:

Bestandsaufnahme:

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Änderung.
- Dem Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung kommt insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

Prognose bei Durchführung:

Da im zu ändernden 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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.10.2025:

Bestandsaufnahme:

- Derzeit befinden sich innerhalb des Bereiches der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung 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.

Prognose bei Durchführung:

- Aufgrund der guten Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie, 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, welcher die 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. Weitere Detailregelungen sind ggf. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.10.2025:

Bestandsaufnahme:

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

Prognose bei Durchführung:

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

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.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.10.2025:

Bestandsaufnahme:

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 Molasseobel" (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 das geplante Vorhaben nachweisen. Eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung bzw. eine weitere Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb und im Umfeld der Änderung 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 des geplanten Vorhabens lassen sich keine unmittelbaren und funktionelle Beeinträchtigungen der Biotope ableiten.
- Darüber hinaus liegen im Wirkraum der Planung keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.

1.1.12 **Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):**

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 22.12.2025 zur Fassung vom 29.10.2025 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg:

Stellungnahme:

O. g. Bauleitplanvorhaben stehen landesplanerische Belange nicht entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass dem Vorhaben landesplanerische Belange nicht entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme vom 05.01.2026 zur Fassung vom 29.10.2025 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Stellungnahme:

O.g. Vorhaben stehen regionalplanerische Belange nicht entgegen.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass dem Vorhaben regionalplanerische Belange nicht entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 29.10.2025:

Bestandsaufnahme:

Regionalplan:

Für den zu ändernden 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 3.2.2 in der städtebaulichen Begründung).

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan:

Die Gemeinde Weißensberg verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtsgültig seit 13.06.2007). Die zu ändernde Fläche wird 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 die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplans, welche im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden nicht gesondert abgewogen, sondern wurden direkt bei der Erstellung der Entwurfsfassung vom 29.10.2025 berücksichtigt.

Die sonstigen Belange wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 05.01.2026 zur Fassung vom 29.10.2025 des Landratsamtes Lindau, Bauwesen:

Stellungnahme:

Aus bauplanungsrechtlicher und bautechnischer Sicht bestehen keine Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 05.01.2026 zur Fassung vom 29.10.2025 des BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Lindau:

Stellungnahme:

Wir lehnen das Vorhaben entschieden ab und sind empört darüber, dass das Vorhaben vor Genehmigung bereits umgesetzt wurde.

Wie in unserer vorangegangenen Stellungnahme vom 16.09.2025 zu lesen, haben wir diesen Schritt der Erweiterung in östlicher Richtung bereits zu Beginn der Planungen im Jahr 2010 befürchtet. Im Abwägungsbeschluss vom 10.11.2010 ist auch die Aussage zu finden, dass "der Flächennutzungsplan nicht in östlicher Richtung erweitert werden sollte". Das dies nun doch stattfindet stellt noch einmal die jetzige, sowie die damalige Planung in Frage. Wir haben bereits damals auf die groben Verfahrensfehler in der Bewilligung des Sondergebietes "Edeka" und auf dieser Basis des Sondergebietes "Daimler" hingewiesen. Im vorliegenden Verfahren zu Erweiterung kommt noch hinzu, dass die Erweiterung offenbar auf persönlichen Zuruf bereits durchgeführt wurde, bevor das Planungsverfahren abgeschlossen ist (siehe Artikel Kolumne vom 07.11.2025). Diese Praxis anschließend als "Kommunikationsfeh-

ler" zu verharmlosen und nachträglich heilen zu wollen ist ein absolut inakzeptables Vorgehen. Würde im privaten Bereich ein solches Vorgehen an den Tag gelegt werden, wäre mit Rückbau oder empfindlichen Strafen zu rechnen. Zudem stellt diese Praxis den gesamten Verfahrensweg in Frage und lässt ein Mangel an Respekt für die weiteren Akteure, die in den Beteiligungs- und Genehmigungsverfahren involviert sind, vermuten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme und die Ablehnung des Vorhabens werden zur Kenntnis genommen. Die gegenständliche gewerbliche Erweiterung war im Jahr 2010 keineswegs vorhersehbar und ist der betrieblichen Entwicklung der Autohaus Riess GmbH geschuldet. Entsprechend lässt sich aus dem zitierten Abwägungsbeschluss vom 10.11.2010 nicht schließen, dass eine geplante Erweiterung in östliche Richtung für alle Zeiten ausgeschlossen wurde und stellt weder die damalige noch die aktuelle Planung in Frage. Die Dynamik gewerblicher Entwicklungen und deren Prognosezeitraum wird hierbei verkannt. Das erwähnte Baugebiet "Edeka" ist von der gegenständlichen 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" unabhängig. Die groben Verfahrensfehler zum Gewerbegebiet "Daimler" werden leider nicht konkret benannt, daher kann an dieser Stelle nicht näher darauf eingegangen werden und betreffen zudem ein vor über 15 Jahren abgeschlossenes Verfahren. Die Gemeinde hat das damalige Bauleitplanverfahren entsprechend den gesetzlichen Vorschriften durchgeführt und als Satzung beschlossen.

Die Frage, ob bauliche Maßnahmen vor Abschluss des Planverfahrens genehmigt, genehmigungsfrei oder ggf. ungenehmigt erfolgt sind, betrifft ordnungs- und bauaufsichtsrechtliche Sachverhalte, die nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sind. Etwaige Verstöße gegen geltendes Bauordnungs- oder Bauplanungsrecht sind im Rahmen der hierfür vorgesehenen Verfahren durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden zu prüfen und ggf. zu ahnden. Sie entfalten jedoch keine Sperrwirkung für die Bauleitplanung und führen nach ständiger Rechtsprechung nicht zur Unzulässigkeit oder Unwirksamkeit eines Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan trifft eine eigenständige, planerische Entscheidung für die Zukunft. Diese Entscheidung wird unabhängig von der zeitlichen Abfolge einzelner baulicher Maßnahmen getroffen und basiert auf einer vollständigen Abwägung aller berührten Belange, einschließlich der Belange von Natur und Landschaft.

Der Gemeinderat erkennt an, dass eine vorzeitige Umsetzung von Vorhaben vor Abschluss eines Bauleitplanverfahrens grundsätzlich geeignet sein kann, das Vertrauen in geordnete Planungsverfahren zu beeinträchtigen. Dieser Gesichtspunkt wurde im Abwägungsvorgang berücksichtigt. Gleichzeitig ist es jedoch Aufgabe, im Rahmen der Bauleitplanung die gewerblichen Entwicklungen im Gemeindegebiet sachgerecht am aktuellen Bedarf zu messen. Hier sei auch auf die zeitliche Abfolge verwiesen, wonach die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich vor über 15 Jahren beschlossen wurde. Am Beispiel des Flächennutzungsplanes und den hier empfohlenen Fortschreibungszeiträumen

zu Fragen des Bedarfs an Flächen ist eine gewerbliche Entwicklung entsprechend des neu nachgewiesenen Bedarfs sachgerecht. Das Autohaus leidet bereits über einem längeren Zeitraum unter beengten Verhältnissen und musste daher zeitweise auf externe Einlagerungen von Fahrzeugen zurückgreifen.

Auszug aus Stellungnahme vom 16.09.2025:

Aus unserer Stellungnahme im August 2010 geht folgendes hervor

"Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass in dieser Festsetzung die Erweiterung nach Osten bereits anklingt und damit der unglückselige Prozess der Landschaftszerstörung in diesem Bereich fortgesetzt werden könnte."

Die beantragte Planung mit einer Erweiterung in östlicher Richtung wurde im Rahmen der damaligen Bebauungsplanverfahren bereits von uns befürchtet. Die nun erkennbare "Salomitaktik" der scheinweisen Flächeninanspruchnahme offenbart ein planerisches Vorgehen, das dem Grundsatz eines geordneten Städtebaus sowie den Zielen des Flächensparens diametral entgegensteht. Eine solche Entwicklung ist weder aus fachlicher noch aus rechtlicher Sicht akzeptabel.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenunterrichtung abgegebene Stellungnahme vom 16.09.2025 sowie das Zitat zur Stellungnahme vom August 2010 werden zur Kenntnis genommen.

Der BUND lehnt die Planung grundsätzlich ab und verweist auf eine vermeintliche ‚Salomitaktik‘ der Flächeninanspruchnahme. Aus Sicht der Gemeinde ist dieser Vorwurf jedoch nicht zutreffend. Der ursprüngliche vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt mittlerweile rund 15 Jahre zurück. Die nun vorgesehene Erweiterung des Autohauses stellt keine planungsstrategische Ausweitung in kleinen Schritten dar, sondern eine betriebsbedingte, maßvolle Anpassung an die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung und entsprechend auch einem realistischen Zeitraum, in welchem sich ein solcher Bedarf entwickeln kann. Solche Erweiterungen sind im Rahmen einer langfristigen Unternehmensentwicklung durchaus üblich und aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar.

2.1.2 Verkehrliche Erschließung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 09.12.2025 zur Fassung vom 29.10.2025 der Autobahn GmbH, Außenstelle Kempten:

Stellungnahme:

Zu unserer Stellungnahme vom 16.09.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung treten keine Ergänzungen oder Änderungen hinzu.

Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Verweis auf die Stellungnahme vom 16.09.2025 und dass keine Ergänzungen oder Änderungen hierzu geäußert werden, wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme vom 16.09.2025 ist nachfolgend aufgeführt und wird dort einer Abwägung zugeführt.

Stellungnahme vom 16.09.2025:

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets hat einen Abstand von ca. 140 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der A96 und befindet sich damit außerhalb des Geltungsbereichs nach § 9 Abs. 2 FStrG (100-m-Anbaubeschränkungszone). Im Bundesverkehrswegeplan 2030 sind im gegenständlichen Bereich derzeit keine Ausbaumaßnahmen vorgesehen. Innerhalb des geänderten Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung und 1. Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" werden im kommenden Jahr für ca. vier Wochen im Juli 2026 Flächen für eine Bodensanierung ("Baustelle") im Westen und verkehrliche Flächen ("temporäre Baustellenstraße") im Norden beansprucht (siehe Anhang). Nach erfolgreichem Abschluss der Arbeiten und Rückbau der Baustraße kann mit der "Pflanzung 1" (gemäß Planzeichnung) nächstes Jahr begonnen werden. Das Fernstraßen-Bundesamt wurde zu den anbaurechtlichen Belangen im internen Verfahren beteiligt und teilt hierzu Folgendes mit:

"In die Planzeichnung sind die 40 m - Anbauverbotszone sowie die 100 m - Anbaubeschränkungszone an der BAB 96 einzuzeichnen und in der Legende diese Zonen mit Verweis auf § 9 FStrG und die Bezeichnung an der Bundesautobahn zu ergänzen. Zur Abstandsmessung möchten wir darauf verweisen, dass das Abstandsmaß der Zonen des § 9 FStrG auch an Anschlussstellenästen, an Ein- und Ausfädelungstreifen sowie Rampen und gegenüber der Zu- und Abfahrten sowie bei Raststätten/-plätzen (äußere Fahrbahnkante der Durchfahrtsgasse, die die BAB verbindet) gilt.

Allgemeine Hinweise für die weitere Planung:

Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Hochbau im Sinne des Gesetzes ist jede bauliche Anlage, die mit dem Erdboden verbunden ist und über die Erdgleiche hinausragt. Dies gilt ebenso für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen sowie entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs (§ 9 Abs. 1 S. 2 FStrG). Einfriedungen in nicht massiver Ausführung (also keine Mauerwerks- oder Betonelemente) werden im straßenrechtlichen Sinne nach Bundesfernstraßengesetz (FStrG) unter dem § 11 Abs. 2 FStrG betrachtet. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen

angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) nicht beeinträchtigen und sind anzeigepflichtig. Massive Einfriedungen sind Hochbauten im Sinne des § 9 Abs. 1 FStrG und sind in der Anbauverbotszone nicht zulässig.

Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone ist auch hier klar zu regeln, dass auch keine (baulichen) Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStrG zuwiderlaufen.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.

Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf §§ 33, 46 StVO wird verwiesen.

Geplante Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird."

Zu dem Vorhaben besteht hinsichtlich der vorgelegten Antragsunterlagen Einverständnis.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme betrifft anbaurechtliche Belange nach § 9 FStrG sowie detaillierte Hinweise zu baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Werbeanlagen und Photovoltaikanlagen im Bereich der Bundesautobahn A 96. Diese Inhalte beziehen sich auf die konkrete Ausgestaltung und Zulässigkeit von Vorhaben und sind damit Gegenstand des parallel geführten vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich hieraus keine eigenständige Relevanz, da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Aussagen oder Festsetzungen trifft. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Dort ist sie der Abwägung entsprechend zugeführt worden.

2.1.3 Ver- und Entsorgung:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Stellungnahme vom 18.12.2025 zur Fassung vom 29.10.2025 der terranets bw GmbH, Stuttgart:

Stellungnahme:

Wir teilen Ihnen mit, dass Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens nicht betroffen sind.

Sollte der räumliche Geltungsbereich geändert werden und sonstige Auswirkungen auf die terranets-bw Anlagen nicht auszuschließen sein, bitten wir um erneute Beteiligung.

Im räumlichen Geltungsbereich des gesamten Flächennutzungsplanes liegen terranets-bw-Anlagen, diese sind korrekt dargestellt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Stellungnahme, dass die im räumlichen Geltungsbereich liegen terranets-bw-Anlagen korrekt dargestellt sind, wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des räumlichen Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen, da das gegenständliche Bauleitplanverfahren nun als Satzung beschlossen wird. Von einer erneuten Beteiligung wird daher abgesehen.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Daimler" zu schaffen. Hintergrund ist die geplante Erweiterung des bestehenden Mercedes-Benz-Autohauses im Gemeindegebiet. Ziel ist es, zusätzliche Ausstellungsflächen sowie Stellplätze für Mitarbeitende zu realisieren und dem Betrieb dadurch eine zukunftsorientierte Entwicklungsperspektive zu eröffnen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten / Standort-Wahl:

Mit der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für die 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Daimler" geschaffen. Das bestehende Plangebiet wird erweitert und an die veränderten betrieblichen Anforderungen des Autohauses angepasst. Neben der Flächenerweiterung sind auch Anpassungen des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb des Erweiterungsbereichs notwendig.

Der unmittelbare Anlass für die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

3.2.2 Planungs-Alternativen:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler"). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

.....
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

Planer:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten
(i.A. N. Begic)