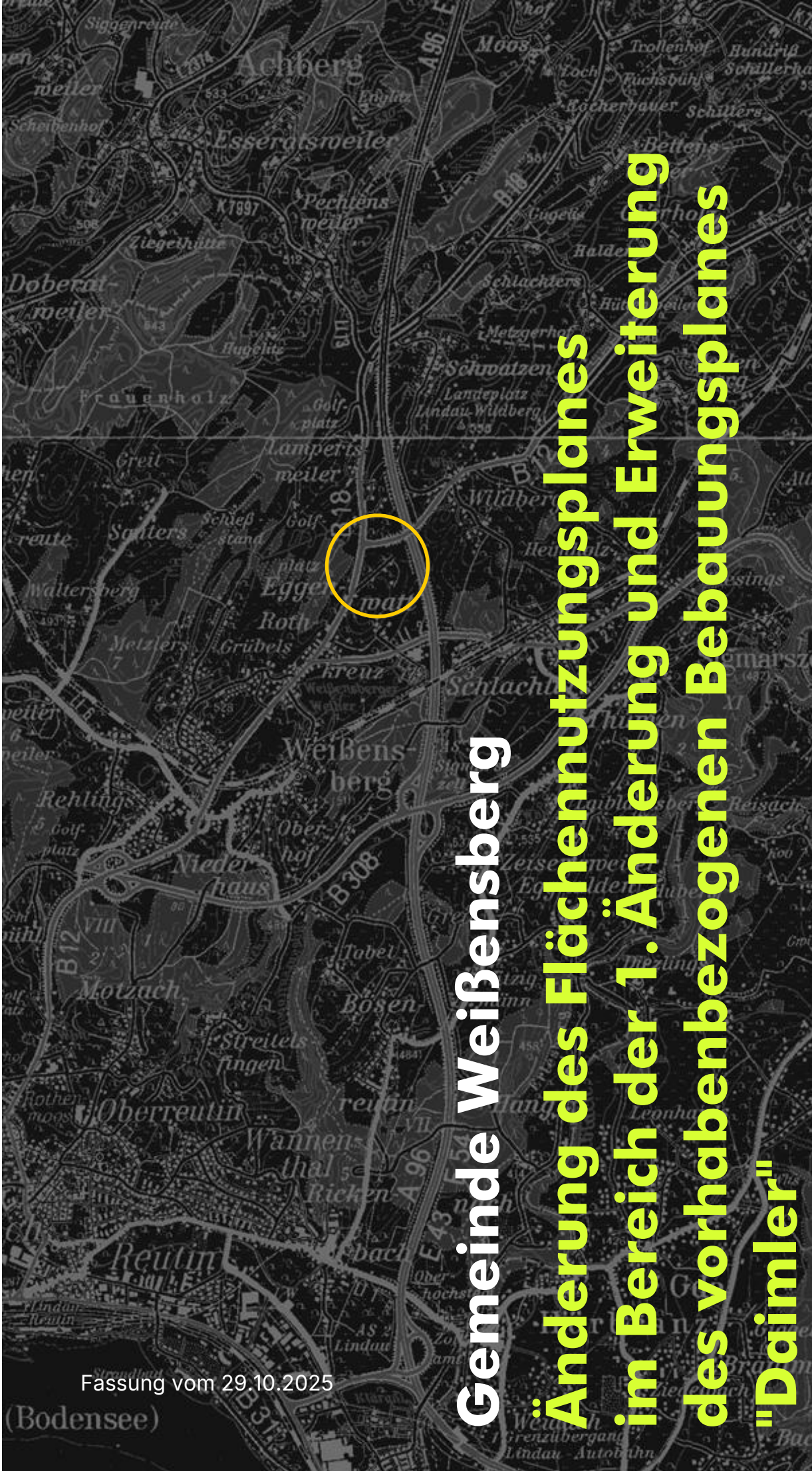


Gemeinde Weißensberg

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler"



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Feststellungsbeschluss 4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil 5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 9
5	Begründung – Sonstiges 36
6	Verfahrensvermerke 37

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 1.5 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) hat der Gemeinderat der Gemeinde Weißensberg die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" in öffentlicher Sitzung am 05.02.2026 festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben**3.1.1 Zusammenfassung**

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

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1.2.1 Der Änderungsbereich befindet sich nördlich des Ortsteiles Rothkreuz der Gemeinde Weißensberg. Er liegt zwischen den Ortsteilen Rothkreuz, Lampertsweiler und Wildberg in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle "Weißensberg" der Bundes-Autobahn 96, die in etwa 200 m Entfernung östlich am Gebiet vorbeiläuft.

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

3.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**3.2.1 Erfordernis der Planung**

3.2.1.1 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.

3.2.2 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

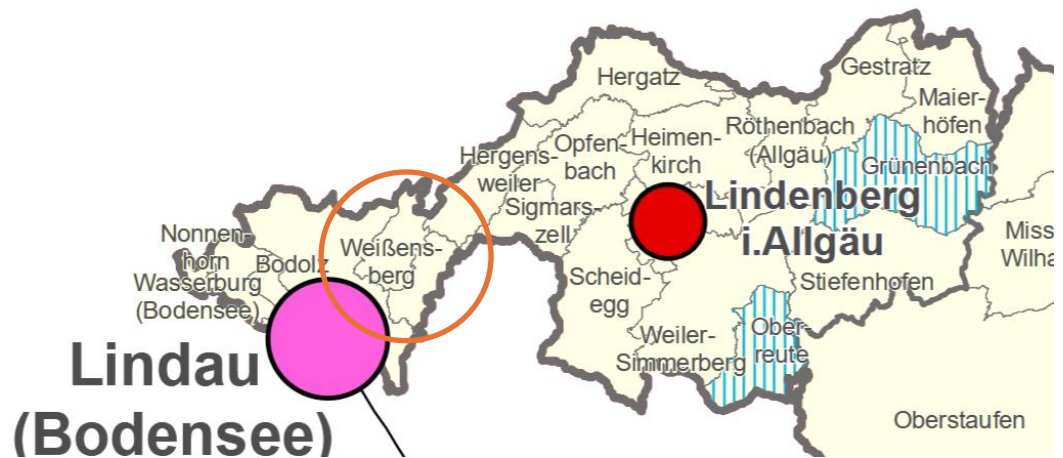
3.2.2.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

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

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

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



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

- A II 3/ Struk-Entwicklungsachse Lindau (B)-Kempten (Allgäu); Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung [...] beitragen.
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

- 3.2.2.4 Der überplante Bereich liegt in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.
- 3.2.2.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 3.2.2.6 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 3.2.2.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

- 3.2.3 **Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**
- 3.2.3.1 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 Erweiterungsreichs notwendig.
- 3.2.3.2 Der redaktionelle Aufbau der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" leitet sich aus der Hierarchie der Rechtsgrundlagen ab.

- 3.3 **Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung**
- 3.3.1 **Stand vor der Änderung**
- 3.3.1.1 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft (Grünland)“, Eingrünung von Bauflächen und als Trasse einer Gasleitung dargestellt.

3.3.2 Inhalt der Änderung

- 3.3.2.1 Im Änderungsbereich werden fortführend ein "Gewerbegebiet", "Gasleitung", sowie weiter nach Osten versetzt "Eingrünung von Bauflächen" dargestellt.

4 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

- 4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
 - 4.1.1.1 Beim Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um die östlich an das Firmengelände der Autohaus Riess GmbH angrenzenden Flächen. Das Gebiet liegt nördlich vom Haupt-Ort Weißenberg zwischen den Orts-Teilen Rothkreuz, Lampertsweiler und Wildberg in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle der Bundesautobahn 96, welche etwa 300 m östlich des Gebietes verläuft. Die Fläche wird im Westen und Norden von der Bundesstraße 12 begrenzt. Südlich liegt der Edeka Koros, östlich davon zwei Wohngebäude mit einzelnen Bäumen. Jenseits der Bestandsbebauung liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland).
 - 4.1.1.2 Für die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erforderlich.
 - 4.1.1.3 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich der Änderung) beträgt insgesamt 3.622 m².
 - 4.1.1.4 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.
- 4.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
 - 4.1.2.1 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).

4.1.2.2 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.

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

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind die FFH-Gebiete "Laiblach und Oberreitnauer Ach" (ID-Code Bayern 8424-371) und "Allgäuer Molassetobel" (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.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotop:

- 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 Biotop.
- Aufgrund der Entfernung, der dazwischenliegenden Bebauungen und Nutzungsstrukturen sowie der Inhalte des geplanten Vorhabens lassen sich keine unmittelbaren und funktionelle Beeinträchtigungen der Biotop ableiten.
- Darüber hinaus liegen im Wirkraum der Planung keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.

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

4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

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

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

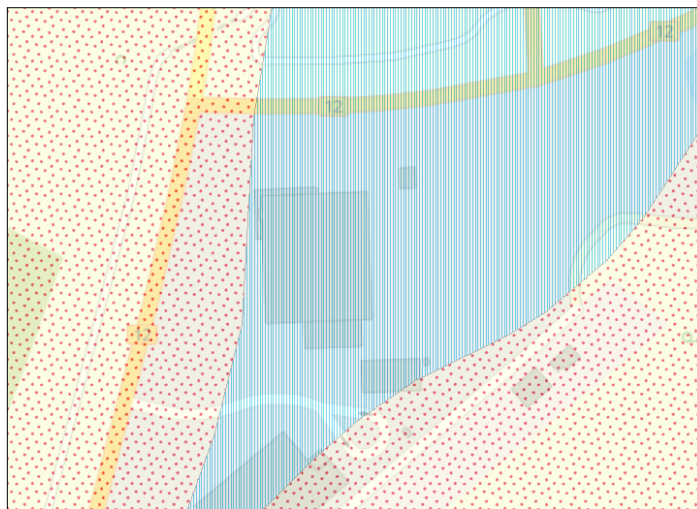
- Der Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Infolge der Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger, Einsaat von Arten des Dauergrünlands) ist die pflanzliche Artenvielfalt gering. Der Vegetationsbestand setzt sich 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.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geo-

logischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- 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), wärmzeitlich" zugeordnet (siehe Auszug unten).
- Hieraus hat sich laut Bodenkarte vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über tiefem Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, stark zentralalpin geprägt) entwickelt.
- Die Böden im Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung werden landwirtschaftlich genutzt und sind folglich vollständig unversiegelt.



Auszug aus der geologischen Karte (M 1:50.000; GeoLa GK50) mit den geologischen Einheiten "Künstliche Ablagerung" (vertikal blau gestreift) und "Moräne (Till), wärmzeitlich" (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 Ertragsfunk-

tion 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.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Nähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben. Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Änderungsgebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwäs-

sern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Änderungsgebiet führt.

- 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 "Weißenberger 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.

- Dies wird auch in der „Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (HiOS-Karte) angezeigt, in welcher im nördlichen Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung vor der B12 ein möglicher Aufstaubereich dargestellt ist (siehe nachfolgender Auszug). An der westlichen und nördlichen Grenze sind zudem mögliche Fließwege bei Starkregen enthalten.



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

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

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

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

- 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 (B 12 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 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.

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

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

- Die Gemeinde Weißensberg liegt in der naturräumlichen Gliederung Bayerns in der Großlandschaft des "Voralpinen Hügel- und Moorlandes" (Nr. 3) und wird innerhalb dieser dem Naturraum des "Westallgäuer Hügellandes" (Nr. 33) zugeordnet. Beim Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung selbst handelt es sich um als Grünland genutzte Flächen.
- Gehölze kommen innerhalb des Bereiches der gegenständlichen Flächenutzungsplanänderung 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 unmittel-

bare 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.

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

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

- Das Grünland im Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung hat als Ertragsfläche mit hoher bis sehr hoher Bewertung der Bodenfunktionen (siehe Ziffer 4.3.1.2) eine Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft. Die Bedeutung wird jedoch durch die künstlichen Aufschüttungen und die veränderten Bodenbedingungen stark reduziert. So schreiben die durchgeführten Gutachten (siehe hierzu Ziffer 4.3.1.2) 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 freizeitlichen Infrastruktur keine Erholungseignung. Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches existieren keine Fuß- und Radwege, die für freizeitliche 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 (B 12 westlich und nördlich und A 96 östlich) reichen 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 in den zu ändernden Bereich kommen.

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

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

- 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.

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

- 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.

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

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

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

4.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Änderung bleibt das landwirtschaftlich genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sowie ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Änderung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

4.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z. B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z. B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik

(z. B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde Weißensberg; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

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

4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.

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

- 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 (B 12 und A 96) sowie die westlich und südlich angrenzende Bestandsbebauung stark vorbelastet ist und nur nach Eggenwatt in südöstliche Richtung unverbaute Verbindungen in die offene Landschaft bestehen. Die 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 insekten-schonende Lampentypen zulässig sein, welche ein bernsteinfarbnes 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.

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

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen belastet.

- Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen mehr wahrgenommen werden.
- Durch das Vorhaben sind landwirtschaftliche Ertragsflächen betroffen. Diese sind grundsätzlich soweit möglich der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten. Das gegenständliche Vorhaben ist erforderlich, um die Erweiterung des bestehenden Autohauses zu decken. Im Kontext des Erfordernisses der Planung (siehe Ziffer 4.2.5.1) muss die Gemeinde Weißenberg 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.

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

- 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 (siehe Ziffer 4.3.1.3) 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 (siehe Ziffer 4.3.1.3) 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.

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

- Die Kaltluftentstehung wird im 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.

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

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil bislang unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Flächen in Ortsrandlage verloren gehen und der nordöstliche Ortsrand der Bestandsbebauung weiter in die offene, unbebaute Landschaft verlagert wird. Der südlich gelegene Drumlin bei Eggenwatt ist nicht vom Vorhaben betroffen.

- Ökologisch hochwertige und kulturlandschaftlich bedeutende Elemente sind vom Vorhaben aufgrund des Fehlens ebenfalls nicht betroffen.

- 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 insekten-schonende Lampentypen zulässig sein, welche ein bernsteinfarb-nes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kel- vin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen.

Begründung: Reduktion der Auswirkungen auf die offene, unbe- baute Landschaft.

- Änderung des bisherigen Verbots von Nadelgehölz-Hecken (im rechtsverbindlichen Bebauungsplan) in eine ausschließliche Zuläs- sigkeit von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Land- schaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen.

Begründung: Förderung landschaftstypischer Elemente.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ver- bleibt im Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

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

- Durch das Vorhaben gehen die landwirtschaftlichen Ertragsflächen im Be- reich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung für die Siche- rung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regio- nale Landwirtschaft dauerhaft verloren. Dafür werden gewerbliche Flächen neu geschaffen bzw. erweitert. Im Kontext des Erfordernisses der Planung (siehe nächster Absatz) muss die Gemeinde Weißensberg daher die Be- lange der Landwirtschaft denen der wirtschaftlichen Entwicklung unterord- nen. Die überplanten Flächen haben jedoch nur eine untergeordnete land- wirtschaftliche Bedeutung (siehe hierzu Ziffer 4.2.1.2).
- Der unmittelbare Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungs- plans "Daimler", welche die geplante Erweiterung der gewerblichen Bauflä- che 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 vor- gesehen. Hierfür ist eine Anpassung der bestehenden Baugrenzen erforder- lich. Die Gemeinde Weißensberg ist bestrebt, den Standort des Auto- houses und die damit verbundenen qualifizierten Arbeitsplätze langfristig zu sichern.
- Die Kaltluftentstehung wird im Bereich der gegenständlichen Flächennut- zungsplanänderung unterbunden und auf die östlich angrenzenden Offen-

flächen 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.

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

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.

4.2.3.9 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 Lichtausstrahlung zu reduzieren, sollte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen sowie zur zweizeitweisen 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.

4.2.3.10 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".

4.2.3.11 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.

4.2.3.12 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.

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

- Aufgrund der guten Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie (siehe Ziffer 4.2.1.8), stellt die Installation von PV-Modulen eine gute Möglichkeit zur Förderung erneuerbarer Energien dar.
- Mit der Novellierung des bayerischen Klimaschutzgesetzes geht nun eine Ergänzung der bayerischen Bauordnung (BayBO) um Artikel 44a einher, 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.

4.2.3.14 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.

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

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

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

4.2.4.1 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.

4.2.4.2 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.
- 4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.
- 4.2.4.4 Ergebnis: 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.
- 4.2.5 **Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 4.2.5.1 Standort- und Planungsalternativen:
- 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.
- 4.2.6 **Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 4.2.6.1 Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

- 4.3 **Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**
- 4.3.1 **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 4.3.1.1 **Verwendete Leitfäden und Regelwerke:**
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021)
 - Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 4.3.1.2 **Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Für die Erstellung des Umweltberichts lange keine Schwierigkeiten vor.**
- 4.3.2 **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 4.3.2.1 **Überwachungsmaßnahmen, die die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung grünordnerischer Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen beinhalten, werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beschrieben.**
- 4.3.3 **Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 4.3.3.1 **Beim Bereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um die östlich an das Firmengelände der Autohaus Riess GmbH angrenzenden Flächen. Das Gebiet liegt nördlich vom Haupt-Ort Weißenberg zwischen den Orts-Teilen Rothkreuz, Lampertsweiler und Wildberg in unmittelbarer Nähe zur Anschlussstelle der Bundesautobahn 96, welche etwa 300 m östlich des Gebietes verläuft. Die Fläche wird im Westen und Norden von der Bundesstraße 12 begrenzt. Südlich liegt der Edeka Koros, östlich davon zwei Wohngebäude mit einzelnen Bäumen. Jenseits der Bestandsbebauung liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland).**
- 4.3.3.2 **Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich der Änderung) beträgt insgesamt 3.622 m².**
- 4.3.3.3 **Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.**
- 4.3.3.4 **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).

4.3.3.5 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.

4.3.3.6 Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind die FFH-Gebiete "Laiblach und Oberreitnauer Ach" (ID-Code Bayern 8424-371) und "Allgäuer Molassetobel" (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.

4.3.3.7 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.

4.3.3.8 Für die Erstellung des Umweltberichts lange keine Schwierigkeiten vor.

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

4.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Klimadaten von climate-data.org
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt

- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
- UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

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

Gutachten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes:

- Geotechnisches Gutachten von Dr.-Ing. Georg Ulrich, Grundbauingenieur Bodenmechaniker Geologen, Leutkirch, vom 17.10.2002
- Geologisches Baugrundgutachten des geologischen Büros Dr. Behringer, Baugrund·Geotechnik·Altlasten·Hydrogeologie·Geothermie, München, vom 13.12.2006
- Geotechnisches Gutachten (Baugrunduntersuchung) der BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach, vom 26.04.2010
- Altlastentechnisches Gutachten des Sachverständigenbüros für Angewandte Geologie und Umwelt GmbH & Co. KG Dr. M. Lindinger, Weingarten, vom 26.04.2010
- Ergebnisse einer Detailuntersuchung nach Bundesbodenschutzrecht Schutzgut "Boden-Grundwasser" für die Fl.-Nrn. 171 und 172, Gemarkung Weißenberg, vom Sachverständigenbüro für Angewandte Geologie und Umwelt GmbH & Co. KG Dr. M. Lindinger, Weingarten, vom 14.07.2010
- Ergebnisvermerk zum frühzeitigen Behördenunterrichtungs-Termin am 31.03.2010 (ergänzter Vermerk vom 19.04.2010) mit Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Immissionsschutzbehörde, des Amtes für Landwirtschaft und Forsten und des Wasserwirtschaftsamtes
- Schalltechnische Untersuchung des Büros Sieber zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Daimler" vom 19.05.2010
- Schalltechnische Untersuchung des Büros Sieber zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Daimler" – Geräuschkontingentierung, Bericht vom 22.06.2010

Gutachten zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan (1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler"):

- Schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 18.08.2025 (zu den auf das Änderungsgebiet einwirkenden Lärmemissionen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie des Verkehrslärms der umliegenden Verkehrswege und zu den Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung durch das überplante bzw. zu erweiternde Gewerbegebiet)

- Einrichtung und Verbesserung von Ökokontoflächen auf den Fl.-Nrn. 515/2, 515/3, 515/4, 515/5, 515/6 und 515/7 (Gemarkung Hergensweiler) der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 02.12.2024

5.1 Umsetzung der Planung**5.1.1 Wesentliche Auswirkungen**

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

5.1.2 Durchführungsvertrag

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

5.2 Erschließungsrelevante Daten**5.2.1 Kennwerte**

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

5.2.2 Erschließung

5.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

5.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe

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

5.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsgenossenschaft Schlachters (EGS)

5.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)

6 Verfahrensvermerke

6.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 05.06.2025. Der Beschluss wurde am 27.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht

6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

6.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

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

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

6.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 05.02.2026 über die Entwurfsfassung vom 29.10.2025.

Weißensberg, den
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

6.5 Genehmigung (gem. § 10 Abs. 2 BauGB)

Die Genehmigung des Landratsamtes Lindau erfolgte am mit Bescheid vom,
Nr.

Weißensberg, den
(Zuständige*r Landratsamt bzw. Genehmigungsbehörde)

6.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daimler" ist damit rechtswirksam. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Weißensberg, den
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

Plan/Entwurf aufgestellt am:

29.10.2025

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B):

Stadtplanung

M. Eng. Stadtplanung Natalie Begic und M.A. Sozial- und Bevölkerungsgeographie Selina Löscher

Landschaftsplanung

M. Sc. Landschaftsplanung und Naturschutz Martin Werner

Immissionsschutz

Dipl.-Ing. Umweltschutztechnik Laura Brethauer

Verfasserin:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

(i.A. N. Begic)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planer.