

Gemeinde Rammingen

Bebauungsplan mit Grünordnung "Sondergebiet Holzverarbeitung Frauenweg Süd"

Satzung und Begründung
Entwurf | 28.10.2024

(Änderungen gegenüber dem Vorentwurf in blauer Schrift)



LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22 · 87700 Memmingen
Tel. 08331/4904-0 · Fax 08331/4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de · Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Sondergebiet Holzverarbeitung Frauenweg Süd"
Satzung und Begründung Entwurf | 28.10.2024

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Rammingen

Rathausplatz 1
86871 Rammingen

Telefon: 08245-1722
Telefax: 08245-960875

E-Mail: rathaus@rammingen.de
Web: www.rammingen.de/

Vertreten durch: Erster Bürgermeister
Anton Schwele



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Robert Geiß - Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 28.10.2024


Robert Geiß
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	6
1	Präambel	6
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise und Baugrenzen	9
2.4	Verkehrsanlagen	10
2.5	Grünordnung und Freiflächengestaltung	10
2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
2.7	Flächen für die Wasserwirtschaft	14
2.8	Sonstige Festsetzungen	14
3	Örtliche Bauvorschriften	16
3.1	Dachgestaltung	16
3.2	Sonstige örtliche Bauvorschriften	16
4	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	17
4.1	Hinweise	17
4.2	Pflanzempfehlungen	24
B	Begründung	26
1	Anlass und Zielstellung	26
2	Bestehende Genehmigungssituation	27
3	Lage, Größe und Beschaffenheit	27
3.1	Geologische und hydrologische Verhältnisse	28
3.2	Hochwasserabfluss des Wörthbaches und wild abfließendes Hangwasser	29
3.3	Geschützte Bereiche	30
4	Übergeordnete Planungsvorgaben	30
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)	30
4.2	Regionalplan Donau-Iller (2023)	32
4.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	34
4.4	Alternativstandorte und Lösungsansätze	36
5	Festsetzungskonzept	36
5.1	Art der baulichen Nutzung	37

5.2	Maß der baulichen Nutzung	38
5.3	Bauweise, Baugrenzen	39
6	Örtliche Bauvorschriften	40
6.1	Dachgestaltung	40
6.2	Sonstige örtliche Bauvorschriften	40
7	Erschließungsmaßnahmen	41
7.1	Abfallentsorgung	41
7.2	Wasserversorgung	41
7.3	Abwasserbeseitigung	41
7.4	Niederschlagswasserbeseitigung	42
7.5	Energieversorgung	42
8	Immissionen / Emissionen	43
9	Grünordnung und Freiflächengestaltung	43
10	Klimawandel und Klimaanpassung	45
11	Artenschutz	46
5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	47
5.1	Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	47
5.2	Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen	51
5.2.1	Ausgleichsflächen und -maßnahmen	52
6	Flächenbilanzierung	52

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	47
Tabelle 2:	Flächenbilanzierung	52

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbildübersicht Plangebiet	28
Abbildung 2:	Auszug aus der Strukturkarte des LEP, unmaßstäblich	31
Abbildung 3:	Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Donau-Iller; o.M., Plangebiet rot umkreist,	33
Abbildung 4:	Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans Rammingen, nicht maßstäblich)	35
Abbildung 5:	Ausschnitt der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderungsbereich rot, nicht maßstäblich)	35
Abbildung 6:	Themenkarte Grünordnung	44

ANLAGEN

Umweltbericht (Lars consult GmbH) vom 28.10.2024

Bericht zur Relevanzbegehung (Lars consult GmbH) vom 27.02.2024

Hochwasserabflussberechnung Wörthbach im Zuge des Sondergebietes Holzverarbeitung Frauenweg

Süd - Schaffung von Retentionsraumausgleich (LARS consult GmbH) vom 25.09.2024

A SATZUNG

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Gemeinde Rammingen den Bebauungsplan mit Grünordnung „Sondergebiet Holzverarbeitung Frauenweg Süd“ in öffentlicher Sitzung am __.__._____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Sondergebiet Holzverarbeitung Frauenweg Süd“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil.

Er umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 59/1*, 139*, 235/2, 235/4, 236 und 237* (*-Teilfläche) in der Gemarkung Oberrammingen mit einer Gesamtfläche von ca. 2,55 ha. Das Plangebiet ist im nördlichen Abschnitt bereits gewerblich als Sägewerk mit Halle und Lagerflächen genutzt. Im südlichen Bereich (Fl.Nr. 236) und im Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten befindet sich die Ortsumfahrungsstraße MN 23 mit Begleitwegen, im Norden der Frauenweg und im Westen ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg entlang des Wörthbachs.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Sondergebiet Holzverarbeitung Frauenweg Süd“ besteht aus der Satzung vom 22.04.2024 mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 28.10.2024.

Beigefügt sind die Begründung mit gesondertem Umweltbericht, jeweils mit Stand vom 28.10.2024 sowie die in der Anlage aufgeführten Gutachten und Nachweise.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Präambel

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Sondergebiet Holzverarbeitung Frauenweg Süd“, bestehend aus dem Textteil, mit planungsrechtlichen und örtlichen Bauvorschriften (Seite 1 bis 48) und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Rammingen, den __.__.____

1. *Bürgermeister Anton Schwele*

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Sondergebiet Holzverarbeitung Frauenweg Süd“ der Gemeinde Rammingen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rammingen, den __.__.____

1. *Bürgermeister Anton Schwele*

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB



Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Sondergebiet Holzverarbeitung Frauenweg Süd“

2.1 Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Holzverarbeitung“ mit Nr., siehe Planzeichnung, hier SO 1

(§ 11 BauNVO, Abs. 2)

Zulässig sind:

Sägewerk mit Rundholzsortierung, Lagerhallen und Lagerflächen für Rundholzstämmen und Schnittholzprodukte, Stapleranlagen einschließlich der erforderlichen Betriebswege, Stellplätze und Nebenanlagen.

Zulässig sind auch Werbeanlagen an der Stätte der Leistung. [Innerhalb der Anbauverbotszone der MN 23 sind Werbeanlagen unzulässig.](#)

Ausnahmsweise zulässig sind in SO 2:

- Gebäude mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

2.2 Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO)

Maximal zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,6

Unterirdische bauliche Anlagen in Form von Kellergeschossen oder Tiefgaragen sind ausgeschlossen (§16, Abs. 5 BauNVO). Zulässig sind

technische bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, wie Fundamente etc.

FH =
max. 12,0m

Firsthöhe (FH_{max}), hier 12,0 m

Maximal zulässige Firsthöhe in Meter - gemäß Planzeichnung. Gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes als Höchstmaß.

Als Bezugshöhe gilt:

- für SO 1: 597,75 NHN (FOK min)
- für SO 2: 598,80 NHN (FOK min).

Die Firsthöhe bezieht sich bei Sattel-, Pultdächern und versetzten Pultdächern (Shed-Dach) auf die höchste Stelle des Daches.

Flachdächer sind ausnahmsweise bei Nebengebäuden bis zu einer Höhe von 6,0m über der jeweils zulässigen Bezugshöhe zulässig.

FOK min. =
598,80

Zulässige niedrigste Oberkante Fertigfußboden (FOK) des Erdgeschosses; hier 598,80 NHN, siehe Planzeichnung

2.3 Bauweise und Baugrenzen

o

Offene Bauweise (a), siehe Planzeichnung
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass Gebäude bis m Gesamtlänge zulässig sind.

a

Abweichende Bauweise (a), siehe Planzeichnung
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenvorschriften gem. Art. 6 BayBO.



Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

Nicht zugelassen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen.

Notwendige, der Versorgung des Plangebietes dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.4 Verkehrsanlagen

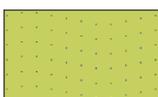


Öffentliche Verkehrsfläche und Verkehrsgrün, siehe Planzeichnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Bereiche für Ein- und Ausfahrten, siehe Planzeichnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

2.5 Grünordnung und Freiflächengestaltung



Öffentliche Grünfläche
nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

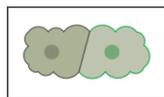
Ausführung als extensive Wiesenfläche. Straßenbegleitgrün sowie Zu- und Einfahrtsbereiche für die anliegenden Grundstücke sind zulässig. Ausführung in wasserdurchlässiger Art (Schotterrasen, Rasenpflaster, Sickerpflaster, etc.). Eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser ist zulässig, sofern eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist. Auf den nicht bepflanzten Flächen ist mindestens eine ein- bis zweimalige Pflegemahd pro Jahr durchzuführen.



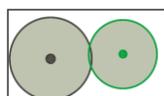
Private Grünflächen

Die nicht überbauten und bepflanzten Flächen des Baugrundstückes (weiße oder graue Fläche im Plan) sind als Extensivwiesen/ Blühwiesen dauerhaft herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Innerhalb der Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig, sofern

eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen ist. Die Bepflanzung ist gemäß Pflanzempfehlung unter Ziffer 4.2 herzustellen.



Gehölze/ Hecke zu erhalten, siehe Planzeichnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Bäume zu erhalten, siehe Planzeichnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Fläche für Gehölzpflanzung mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung, siehe Planzeichnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



Zu pflanzender Baum, siehe Planzeichnung, Lage variabel
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung von Laubbäumen (Bäume I. und II. Ordnung) in Hochstammqualität, Stammumfang 12/14. Die Anpflanzung erfolgt gemäß Plandarstellung. Die genauen Pflanzstandorte sind variabel.

Pflanzenauswahl:

Bäume I. Ordnung:

Acer pseudoplatanus, Bergahorn*

Quercus robur, Stieleiche*

Tilia cordata, Winterlinde*

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre, Feldahorn

Carpinus betulus, Hainbuche

Prunus avium, Vogelkirsche

Obstbaumhochstämme:

lokal bedeutsame alte Kern- und Steinobstsorten

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Laubbäume, Bäume I. Ordnung, und II. Ordnung beträgt 16/18 cm Stammumfang.

Bei der Pflanzenauswahl der mit „*“ gekennzeichneten Baumarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten.



Zu pflanzendes Gehölz/ Hecke, siehe Planzeichnung, Lage variabel
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung einer 5-reihigen Gehölzhecke mit Bäumen II. Ordnung in Heisterqualität und Sträuchern (verpflanzter Strauch), Reihen und Pflanzabstände 1,5m versetzt gepflanzt. Die Anpflanzung erfolgt gemäß Plandarstellung. Die genauen Pflanzstandorte sind variabel.

Pflanzenauswahl:

Bäume II. Ordnung (10%):

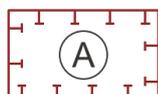
Acer campestre, Feldahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus avium, Vogelkirsche
Sorbus aucuparia, Eberesche

Sträucher (90%):

Amelanchier ovalis, Echte Felsenbirne
Prunus spinosa, Schlehe
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana, Hasel
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Liguster
Rosa rubiginosa, Heckenrose
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

Die Angaben im Landschaftspflegerischen Begleitplan „Neubau einer Schnittholzlagerhalle auf FINr. 235/2 der Gemarkung Oberrammingen – Eingrünung und Ausgleich - , Anlage 4 vom 10.11.2022 sind zu beachten.

2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, siehe Planzeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für den Bebauungsplan sind zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft und zum Retentionsraumausgleich zusätzlich Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von **2.265 m²** innerhalb des Flurstücks Nr. 236, Gemarkung Oberrammingen nachzuweisen. (Detailbeschreibung siehe Umweltbericht Kap. 4.2):

Entwicklungsziel: Entwicklung einer **5-reihigen Hecke** aus überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten als Ortsrandeingrünung und Schaffung einer Verbundstruktur.

Maßnahmen: siehe Ziff. 2.5 (Zu pflanzendes Gehölz/ Hecke). Die nicht bepflanzten Flächen sind als **mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren (K122)** mit einer standortgerechten Saatgutmischung anzulegen.

Pflege:

Zweimalige Mahd pro Jahr, erster Schnitt abhängig von Witterung und Phänologie im jeweiligen Jahr (Hauptkriterium ist hierbei die Blüte der bestandsbildenden Gräser, meist Mitte bis Ende Juni), 2. Schnitt im Spätherbst, keine Pflanzenschutzmittel und keine Düngung.

Anforderungen für Pflanzungen und Einsaaten

Für die Pflanzungen und Einsaaten ist nach § 40 BNatSchG zertifiziertes gebietseigenes, d.h. nachweislich autochthones Pflanz- und Saatgut, aus dem Vorkommensgebiet 8 „Alpen und Alpenvorland“ bzw. Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ zu verwenden. Der Einsatz von Dünger oder Pestiziden ist unzulässig.

Beleuchtung

Insektenfreundliche Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und §9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. Art 11a BayNatSchG)

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind für die Außen- und Wegebeleuchtung insektenschonende Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtpunkt zu verwenden. Die Leuchtmittel müssen eine Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin haben, die Lampen oberhalb von 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sein. Außenbeleuchtungen sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren und beispielweise durch Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder, etc. auf die Nutzungszeit zu begrenzen und außerhalb der Nutzungszeit abzuschalten oder zu dimmen.

2.7 Flächen für die Wasserwirtschaft

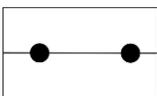


Retentionsfläche für Hochwasserrückhalte-, bzw. Renaturierungsmaßnahmen.

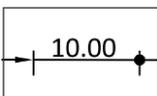
In Lage und Größe variabel, wird im Zuge des Wasserrechtsverfahrens im Detail festgelegt. Innerhalb der Ausgleichsfläche ist eine Retentionsfläche mit einem Volumen von ca. 140 m³ herzustellen (siehe Planzeichnung).

Die Retentionsmulde ist mit einer Geländetiefe von rd. 40 cm, einem Böschungswinkel von ca. 1:2 und einer Fläche von ca. 460 m² gemessen an der Unterkante auszuführen. Die Fläche muss vollständig innerhalb der HQ100-Linie liegen. Geländeauffüllungen sind unzulässig. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist zulässig, sofern eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann. Die Flächen sind als mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren mit einer standortgerechten Saatgutmischung anzulegen.

2.8 Sonstige Festsetzungen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, siehe Planzeichnung



Maßzahlen (siehe Planzeichnung); hier 10,00 m.

Immissions- schutzrechtliche Anforderungen

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26.08.1998 einzuhalten. Der Vollzug erfolgt auf der Ebene der Genehmigungsverfahren.

Die Beurteilungspegel sämtlicher vom Betrieb ausgehender Geräusche, einschließlich des zum Betrieb gehörenden Fahrverkehrs (Werksverkehr, Betriebsverkehr, Kundenverkehr), dürfen an dem nächstgelegenen Wohngebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 56/13 der

Gemarkung Oberrammingen folgenden Immissionswert nicht überschreiten:

- tagsüber 49 dB(A).

Die Tageszeit beginnt um 06:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr.

Ein Betrieb während der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr und der Tageszeit mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. Ziff. 6.5 TA Lärm) von 06:00 Uhr bis 07:00 Uhr und 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr ist nicht zulässig.

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Dachgestaltung

SD/PD/
vPD

Zulässige Dachformen

Für den Hauptbaukörper sind je nach Darstellung in der Planzeichnung Satteldächer (SD), Pultdächer (PD), versetzte Pultdächer (vPD) zulässig.

Flachdächer sind ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile und Nebengebäude zulässig.

DN max.
bis 35°

Zulässiger Dachneigungsbereich, hier bis max. 35°.

Solartechnische Anlagen

Photovoltaik- und solartechnische Anlagen auf dem Dach sind zulässig. Diese sind in gleicher Neigung wie die Dachneigung herzustellen. (§ 14 Abs. 2 S. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 3 S. 2 BauNVO).

Dachgestaltung

Die Dachgestaltung ist in gedeckten, nicht glänzenden Farbtönen auszuführen. Zulässige Materialien für die Dacheindeckung sind Verblechungen mit einer abtragsfreien Schutzschicht, naturrote Dachziegel sowie Dachbegrünungen oder gleichwertiges.

3.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Gebäude zulässig, wenn diese unterhalb der Dachattika bzw. der Traufkante des Hauptbaukörpers und parallel zur Fassade angeordnet werden. Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, sind nicht zulässig. Besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln etc. sind ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen sind Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken). Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben sind nicht zulässig.

Fassadengestaltung	An der Außenfassade sind grelle bzw. auch eine wechselnde, unruhig wirkende Farbgebung sowie stark reflektierende Materialien unzulässig.
Einfriedungen	Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,8 m zulässig. Der Zaun ist so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Unterquerung des Zaunes haben (kein durchgehender Sockel, ca. 15 cm Abstand zum Boden). Einfriedungen sind von der geplanten Grundstücksgrenze mit einem Mindestabstand von 0,5 m zu den öffentlichen Straßen- und Wegekanten abzurücken.
Schottergärten	Aus Gründen der Ortsgestaltung werden Schottergärten/ Steingärten im Sondergebiet ausgeschlossen (Art. 81 Abs 1 Nr. 5 BayBO).
Stellplätze, Lagerflächen, Betriebswege	Offene Stellplätze, Lagerflächen und Betriebswege sind, sofern eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann, wasserdurchlässig zu gestalten.
Geländeauffüllungen	In SO 1 sind jegliche Geländeauffüllungen innerhalb des Überschwemmungsbereiches eines HQ100-Ereignisses unzulässig (Kein Verlust von Retentionsraum). In SO 2 sind Geländeauffüllungen bis zur zulässigen FOK 598,80 NHN max. bis zur festgesetzten überbaubaren Grundfläche zulässig.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

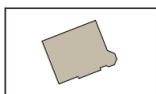
4.1 Hinweise



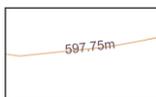
Flurstücksgrenze Bestand



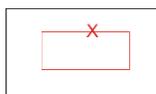
Flurstücksnummer Bestand



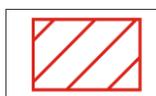
Bestandsgebäude



Höhenschichtlinie Bestand

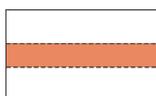


Rückbau Nebenanlage



Vorschlag Gebäudeplanung

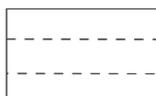
Bestandsbaum zu roden, siehe Planzeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



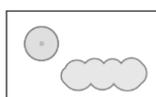
Betriebswege (Bestand und Planung)



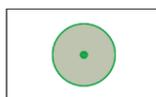
Bestehende Straßen und Wege (außerhalb Geltungsbereich)



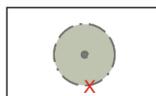
Nutzungsgrenzen



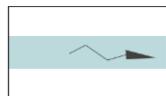
Baum-, Gehölzbestand (außerhalb Geltungsbereich)



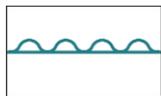
Baum in LBP bereits festgesetzt



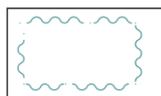
Baumrodung geplant



Wörthbach (außerhalb Geltungsbereich)



Überschwemmungsgebiet HQ100 (Bestand)



Überschwemmungsfläche HQ 100 (berechnet)



Abgrenzung bestehende Ausgleichsfläche gem. Bauantrag Schnitt-
holzlagerhalle



Fläche für die Landwirtschaft (außerhalb Geltungsbereich)

Bodenschutz

Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden. Überschüssiges Bodenmaterial ist einer sachgerechten Nutzung zuzuführen.

Die allgemeinen Bestimmungen und Hinweise zum Schutz, zur Lagerung und zur Wiederverwendung des Oberbodens sind zu beachten. Es wird hierzu auf §12 BBodSchV verwiesen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Abwasserbeseitigung

Die Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der im überplanten Gebiet geltenden Entwässerungssatzung erfolgen. Die Einleitung dieser Abwässer ist vorab mit dem Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage abzustimmen.

Außerdem ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)

besteht (Indirekteinleiter). Sollte dies der Fall sein, ist beim Landratsamt Unterallgäu rechtzeitig vor Beginn der Einleitung ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu stellen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß den Grundsätzen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden die geplanten Betriebsflächen im Trennsystem entwässert.

Bei der Planung der Entwässerungseinrichtungen ist darauf zu achten, dass das auf privaten Flächen anfallendes Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung vor Ort versickert wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern ist und einer punktuellen Versickerung (z.B. über Sickerschächte) nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z.B. ungünstige geologische Untergrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten) zugestimmt werden kann. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlage sind die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), sowie die zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von in das Grundwasser (TRENGW), das DWA Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu berücksichtigen.

Sofern die kommunalen Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Sofern die Einleitung erlaubnisfrei ist, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgenden Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s

Zusätzlich ist im Falle einer Erlaubnisfreiheit durch die Gemeinde Rammingen ein Nachweis vorzulegen, dass bei einer Einleitung in das Grundwasser die Anforderungen der NWFreiV i.V.m. TRENGW erfüllt sind (vgl. Formular auf der Homepage des Landratsamtes).

Auf die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung wird hingewiesen.

Bauwasserhaltung	Bauwasserhaltungen im Plangebiet stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen.
Artenschutz	<p>Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot) zu beachten:</p> <p>V1 - Vermeidung von negativen betriebsbedingten Auswirkungen auf die Insektenfauna durch Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen. Für die Außenbeleuchtung sind nur vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen mit nach unten gerichtetem Lichtstrahl zulässig. Das Anleuchten von Fassaden, Bäumen oder Sträuchern ist unzulässig. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3000 Kelvin beträgt und die Lampen oberhalb von 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen. Zusätzlich ist die Außenbeleuchtung in den Nachtstunden zu reduzieren oder abzuschalten, alternativ ist die Verwendung von Bewegungsmeldern möglich.</p> <p>V2 – Einhaltung der gesetzlichen Schonzeiten zum Schutz von Brutvögeln. Gehölze dürfen nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober – 29. Februar jeden Jahres gefällt werden.</p> <p>V3 – Um Beeinträchtigungen der Leitstrukturen entlang des Wörthbachs zu verhindern ist auf eine Vermeidung nächtlicher Beleuchtung zu achten.</p>
Grund- und Hochwasserschutz	<p>Das Plangebiet liegt im Talraum des Wörthbachs, Teilflächen des Plangebietes sind als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Somit ist das Plangebiet durch Oberflächengewässer und durch das hoch anstehende Grundwasser geprägt und auch weiterhin zukünftig beeinflusst. Den Bauherren wird empfohlen im Vorfeld der weiteren Ausführung die Planung auf die Einhaltung und Gewährleistung der hierfür nötigen und aktuellen allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. DIN 19712) zu überprüfen und ggf. anzupassen.</p> <p>Der Vorhabensträger hat in eigener Verantwortung für den Hochwasserschutz des Vorhabens zu sorgen. Während der Bauausführung ist darauf zu achten, dass der Wörthbach und das Grundwasser nicht schädlich verunreinigt werden, oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaft eintritt.</p> <p>Auf die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit</p>

wassergefährdenden Stoffen und auf Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel wird hingewiesen.

In SO 2 wird aus diesem Grund eine mindestens einzuhaltende, fertige Erdgeschoßfußbodenhöhe (FFH) festgesetzt und es werden unterirdische Anlagen in Form von Kellergeschossen oder Tiefgaragen im Plangebiet mit Ausnahme von baulichen technischen Anlagen, wie Fundamente ausgeschlossen.

Bei Extremhochwasser am Wörthbach ist auf dem Grundstück sicherzustellen, dass auf dem Grundstück keine Gegenstände, insbesondere Baumstämme und Schnittholz abgeschwemmt werden können.

Außerhalb des SO 2 darf anfallender Bodenaushub nicht in überschwemmungsgefährdete Bereiche eingebracht oder eingebaut werden.

Grundsätzlich unterliegen bauliche Anlagen (auch Retentionsmulden) im 60-Meter-Bereich des Wörthbachs als anlagengenehmigungspflichtiges Gewässer III. Ordnung einer Anlagengenehmigung nach Art. 20 BayWG. Für diese wären dann vorab ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Genehmigung und prüffähige Planunterlagen nach der WPBV in 3-facher Ausfertigung einzureichen. Für Anlagen, die einer Baugenehmigung bedürfen, entfällt die Anlagengenehmigungspflicht, die Voraussetzungen werden im Baugenehmigungsverfahren mitgeprüft.

Kampfmittelbelastung

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise einer Kampfmittelbelastung vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für Gefährdungen durch Kampfmittel bei Baumaßnahmen bei den Bauherren und den bauausführenden Firmen liegt. Sie haben auch einem Verdacht auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel nachzugehen und erforderliche Maßnahmen zu veranlassen (s. Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern über die Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel vom 15. April 2010 (AllMBl. S. 136).

Wild abfließendes Hangwasser/ Hochwasser

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Wasser/ Hochwasser (v. a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) durch den Wörthbach im Plangebiet nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser an der Hangseite zu treffen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG).

Brandschutz	<p>Für das Plangebiet ist nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 in Gewerbegebieten eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h), ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.</p> <p>Für einzelne Nutzungseinheiten, die lt. Berechnung die o. g. benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge, auf das jeweilige Objekt bezogen, sicher zu stellen.</p> <p>Der Hydrantenabstand sollte nach der Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr und des LFV Bayern erfolgen. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.</p> <p>Es wird empfohlen Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu Beschildern.</p> <p>Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ in Bayern vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen.</p>
Bau- und Bodendenkmäler	<p>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</p> <p>Archäologische Funde bzw. das Auftreten von Bodendenkmälern oder Teilen davon ist laut Art. 8 Abs.1- 2 DSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Ostallgäu) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p>
Landwirtschaftliche Nutzung	<p>Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss von entsprechenden Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und zu dulden.</p> <p>Bei noch nicht bebauten Grundstücken ist die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung bis zur Durchführung der Bebauung weiterhin zulässig.</p>
Plangenaueigkeit	<p>Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarten der Gemeinde Rammingen sowie der digitalen Vermessungsunterlage</p>

erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde Rammingen und des Planungsbüros LARS consult GmbH, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Verwaltungsgemeinschaft Türkheim, Maximilian-Philipp-Straße 32, 86842 Türkheim, Erdgeschoß Zimmer 7, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Ergänzende Hinweise

Die grundsätzliche Bebauung des Baugrundstückes ist aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse über die Beschaffenheit des Baugrundes möglich. Allerdings wird dem Bauherrn empfohlen, bei Bedarf eigene Erhebungen durchzuführen.

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation sind zur Verhinderung von Rückstauereignissen die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde Rammingen vor.

Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch und Umwelt zur Folge haben, sollten bei der Bauausführung vermieden werden.

4.2 Pflanzempfehlungen

Für die Bepflanzung werden folgende Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) empfohlen.

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides, Spitzahorn*

Acer pseudoplatanus, Bergahorn*

Aesculus hippocastanum, Rosskastanie

Quercus robur, Stieleiche*

Tilia cordata, Winterlinde*

Tilia platyphyllos, Sommerlinde*

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre, Feldahorn

Betula pendula, Birke*
Carpinus betulus, Hainbuche*
Prunus avium, Vogelkirsche*
Sorbus aucuparia, Vogelbeere
Sorbus torminalis, Elsbeere

Obstbaumhochstämme:

lokal bedeutsame alte Kern- und Steinobstsorten

Sträucher:

Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuss
Crataegus spec., Weißdorn
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Rhamnus catharticus, Kreuzdorn
Ribes alpina, Alpen-Johannisbeere
Rosa spec., Heimische Strauchrosen, wie z.B. *R. canina*, *R. arvensis*, *R. gallica*
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Ranker:

Clematis vitalba, Waldrebe
Hedera helix, Efeu
Humulus lupulus, Hopfen
Parthenocissus quinquefolia, Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘, Wilder Wein
Polygonum aubertii, Schling-Knöterich

Bei der Pflanzenauswahl der mit „*“ gekennzeichneten Baumarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten.

B BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Zielstellung

Das bestehende Holzsägewerk am Frauenweg Süd in Oberrammingen soll nach Süden hin erweitert werden. Beabsichtigt ist der Bau einer Betriebsleiterwohnung und Erweiterungsflächen für den Bau einer weiteren Holzlagerhalle sowie Freilagerflächen für Rundholz und Schnittholzprodukte. Hierzu soll das gesamte Gelände des bestehenden Holzsägewerkes zusammen mit den Erweiterungsflächen im Süden städtebaulich geordnet werden. Das Plangebiet befindet sich im bauordnungsrechtlichen Außenbereich. Der Holzverarbeitungsbetrieb wurde bislang nach §35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben im Außenbereich genehmigt (siehe Ziff. 2).

Vor kurzem wurde das bestehende Holzsägewerk, um eine Schnittholzlagerhalle erweitert. Auf Grund der bestehenden Marktsituation besteht ein hoher Bedarf an weiteren Lagerflächen vor allem für die Anlieferung von Rundholzstämmen. Zusätzlich soll auf der Erweiterungsfläche im Südwesten eine Betriebsleiterwohnung errichtet werden.

Zur Steuerung einer verträglichen Gebietsentwicklung wurde das Gebiet in zwei Teilquartiere mit unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung gegliedert. Das Plangebiet ist über den Frauenweg an die Umgehungsstraße MN 23 verkehrlich angebunden.

Die Gemeinde Rammingen steht dem Planvorhaben positiv gegenüber und hat dazu die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung "Sondergebiet Holzverarbeitung Frauenweg Süd" eingeleitet.

Derzeit ist der überplante Bereich im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Somit ist der Flächennutzungsplan in diesem Bereich anzupassen. Die Flächennutzungsplanänderung wird parallel zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt.

Für die Erweiterungsflächen ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich zu leisten. Dieser soll in Fortsetzung an die bestehende Ausgleichsfläche für eine Ortrandeingrünung und dem Aufbau einer ökologischen Verbundstruktur innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Süden erbracht werden.

Das Gebiet liegt innerhalb einer möglichen Überschwemmungsfläche des Wörthbachs. Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes ist der Bereich für die geplante Betriebsleiterwohnung hochwasserfrei zu planen. Gemäß den hydraulischen Berechnungen für ein HQ100-Ereignis ist für den dadurch entstehenden Retentionsraumverlust ein gleichwertiger Retentionsraumausgleich nachzuweisen. Dieser kann durch Geländeabtrag innerhalb des Plangebietes wirkungsgleich ausgeglichen werden.

2 Bestehende Genehmigungssituation

Für des Sägewerk bestehen nachfolgende baurechtliche Genehmigungen mit Auflagen.

Im Genehmigungsbescheid für die Errichtung eines Lagerschuppens auf dem Grundstück FINr. 235 (jetzt 235/2) vom 09.09.2007 ist sicherzustellen, dass bei Extremhochwasser am Wörthbach aus dem nach Norden offenen Gebäude keine Gegenstände abgeschwemmt werden können.

Im Genehmigungsbescheid für den Anbau an das bestehende Sägewerk vom 17.08.2011 wurde der Betrieb immissionsschutzrechtlich dahingehend beschränkt, dass am Tag am Wohnhaus FINr 56/13, Gemarkung Oberrammingen (maßgeblicher Immissionsort) ein Immissionswert von 49 dB(A) nicht überschritten werden darf. Bei Betrieb der Besäumersäge, der Band- und Gattersäge ist das westliche Hallentor geschlossen zu halten. Ein Nachtbetrieb (von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und in der Tageszeit von 6:00 Uhr bis 7:00 Uhr und 20:00 Uhr bis 22:00 Uhr mit erhöhter Empfindlichkeit wurde ausgeschlossen. Als wasserrechtliche Auflagen wurde festgestellt, dass auf dem Vorhabensgrundstück jegliche Auffüllungen und Ablagerungen unzulässig sind. Bei Extremhochwasser am Wörthbach ist auf dem Grundstück sicherzustellen, dass aus dem Betrieb keine Gegenstände abgeschwemmt werden können. Weiter wurde festgelegt, dass das anfallende Niederschlagswasser des Anbaus auf dem Grundstück zu versickern ist. Zum naturschutzfachlichen Ausgleich wurden Gehölzpflanzung auf dem Grundstück festgelegt.

Im Genehmigungsbescheid für den Neubau einer Schnittholzlagerhalle auf FINr. 235/2, Gemarkung Oberrammingen vom 27.07.2023 wurde ein LBP für die gesamte seit 2015 bestehende Betriebsfläche erstellt (10.11.2022), in dem ein naturschutzfachlichen Gesamtkonzeptes mit Eingriffs-, Ausgleichsregelung nach BaykompV und eine Eingrünungsplanung festgelegt wurde.

Diese Vorgaben wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und berücksichtigt.

3 Lage, Größe und Beschaffenheit

Das Plangebiet liegt im Landkreis Unterallgäu am südöstlichen Ortsrand von Oberrammingen. Im Norden grenzt der Frauenweg an das Stammwerk, der weiter westlich über den Wörthbach in den Ortsbereich führt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,55 ha und umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 59/1*, 139*, 235/2, 235/4, 236 und 237* (*-Teilfläche), Gemarkung Oberrammingen. Das Plangebiet wird im nördlichen Abschnitt bereits gewerblich als Sägewerk mit Hallen und Lagerflächen genutzt. Im südlichen Bereich (FINr. 236) wird das Plangebiet derzeit als Grünland bewirtschaftet. Weiter südlich grenzen Ackerflächen an, im Osten die Ortsumfahrungsstraße MN 23 mit Begleitwegen, im Norden der Frauenweg und im Westen ein landwirtschaftlicher Betriebsweg entlang des Wörthbaches.



Abbildung 1: Luftbildübersicht Plangebiet

3.1 Geologische und hydrologische Verhältnisse

Boden/ Baugrundverhältnisse

Laut der Geologischen Karte von Bayern (1:25.000) sind im Plangebiet hochwürmzeitlich, quartäre Schmelzwasserschotter auf Niederterrassen vorherrschend. Entsprechend den Aussagen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rammingen liegt das Projektgebiet im Bereich der Niederterrassenschotter.

Im Plangebiet kommen zwei geologische Einheiten vor. Das östliche Plangebiet liegt innerhalb der geologischen Einheit der würmzeitlichen Niederterrasse (hochwürmzeitliche Schmelzwasserschotter), das westliche Plangebiet um den Wörthbach liegt innerhalb der geologischen Einheit „Ablagerungen im Auenbereich“. Die Übergänge sind fließend. Durch die vorliegenden Erkenntnisse aus benachbarten Bauvorhaben haben sich auf der östlichen Niederterrasse überwiegend flachgründige,

schluffige bis lehmige Schotterböden (Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm) mit mittlerer Ertragsfähigkeit entwickelt. Der Baugrund im Bereich der Erweiterungsfläche kann demnach als versickerungsfähig eingestuft werden und weist eine ausreichende Tragfähigkeit auf. Im Bereich des Wörthbaches sind die Flächen mit alluvialen Ablagerungen (Feinsedimente) durchsetzt, die auch staunässempfindlich und setzungsempfindlich sein können. Das Plangebiet ist im Bayernatlas als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

Den Bauherren wird deshalb empfohlen, die tatsächlichen Baugrundverhältnisse durch ein Bodengutachten klären zu lassen. Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Grundwasser

Detaillierte Aussagen zum Grundwasser liegen nicht vor. Standortbedingt wird aufgrund der Nähe zum benachbarten Wörthbach ein hoher mittlerer Grundwasserflurabstand angenommen. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch die grundwasserleitenden Schotter der Niederterrasse geprägt.

Auf die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und auf Bauwerksabdichtungen mindestens bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel wird hingewiesen.

Oberflächengewässer

Der Wörthbach (Gewässer 3. Ordnung) ist in diesem Abschnitt überwiegend mit Ufersicherungen und Sohlrampen ausgebaut und verläuft etwa 0,8 bis zu 2 m Tiefe unter dem Gelände. Im Uferbereich haben sich bachbegleitende Ufergehölze entwickelt.

3.2 Hochwasserabfluss des Wörthbaches und wild abfließendes Hangwasser

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Aufgrund der topographischen Lage muss mit wild abfließenden Oberflächen- und Schichtwasser gerechnet werden. [Der Bereich liegt in einem bekannten Überschwemmungsgebiet des Wörthbaches.](#)

Aus diesem Grund wurde eine Hochwasserabflussberechnung im Plangebiet mit einem maßgeblichen HQ 100 Abfluss des Wörthbaches von ca. 13,2 m³/s auf der Grundlage einer Lage- und Höhenvermessung entlang des Wörthbaches durchgeführt [und vorbeugende Maßnahmen zum Hochwasserschutz im Bebauungsplan getroffen](#). Das Berechnungsergebnis zeigt, dass im Plangebiet mit einem geringfügigen Einstau zwischen ca. 0,10 bis 0,40 m gerechnet werden muss (siehe Hochwasserabflussberechnung Wörthbach im Zuge des Sondergebietes Holzverarbeitung Frauenweg Süd - Schaffung von Retentionsraumausgleich (LARS consult GmbH) vom 25.09.2024

Im Bebauungsplan wurde der ermittelte Überschwemmungsbereich hinweislich mit eingetragen.

3.3 Geschützte Bereiche

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ausgewiesen und bekannt.

Schutzgebiete und geschützte Objekte gemäß Bayer. Naturschutzgesetz

FFH- und Vogelschutzgebiete oder auch Naturschutzgebiete kommen im Untersuchungsraum nicht vor. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgewiesen. Auch kommen keine amtlich kartierten Biotope oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb festgesetzter, vorläufig gesicherter oder geplanter Trinkwasser- bzw. Heilwasserschutzgebiete, jedoch liegt das Plangebiet innerhalb der Einzugsgebiete der Wasserversorgung in Bayern (Staudenwasserversorgung).

Gemäß dem Informationsdienst des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft liegt das Plangebiet auch nicht in einem wasserwirtschaftlichen Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiet. Jedoch ist das Gebiet entlang dem Wörthbach als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

4 Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sind die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern festgelegt. Ziele sind von allen öffentlichen Stellen zu beachten und begründen für die Bauleitplanung eine Anpassungspflicht. Grundsätze sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2024).



Raumstrukturell ist die Gemeinde Rammingen dem allgemeinen ländlichen Raum östlich dem Mittelzentrum Mindelheim zuzuordnen (vgl. Strukturkarte des LEP, Abbildung 2). Grundsätzlich sollen sich Verdichtungsräume und ländliche Räume gegenseitig ergänzen, indem sie im Rahmen ihrer jeweiligen Möglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

Abbildung 2: Auszug aus der Strukturkarte des LEP, unmaßstäblich

Der ländliche Raum soll nach Grundsatz 2.2.5 (Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums) „so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- und er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann [...]“.

(G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen u.a.

- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,
- die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
- Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut werden.

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

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

(G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie
- bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt

werden.

Bewertung:

Grundsatz 2.2.5 wird erfüllt, da die Gemeinde Rammingen mit Umsetzung der Planung seinen Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln möchte. Handwerkliche Betriebe sollen demnach gefördert werden, insbesondere hinsichtlich der Verarbeitung nachwachsender Rohstoffe. Die Planung ist in der Lage, die aufgeführten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms zu erfüllen und steht grundsätzlich in keinem Widerspruch mit den oben genannten raumordnerischen Vorgaben, sondern entspricht diesen vielmehr.

Allerdings muss im Hinblick auf die Grundsätze bei der Planung beachtet werden, dass es durch den Wörthbach zu Überschwemmungen im Plangebiet kommen kann. Die geplante Erweiterung des Gebäudes mit Betriebsleiterwohnung weist einen höheren Schutzanspruch auf und ist entsprechend hochwassersicher zu planen. Der Retentionsraumverlust ist durch die Anlage einer neuen Retentionsmulde zu ersetzen.

Das Biotopverbundsystem kann durch die Anlage von plangebietsinternen Ausgleichsflächen verbessert werden.

Das bestehende Sägewerk ist verkehrsmäßig in kurzer Entfernung an die Umgehungsstraße MN 23 angebunden. Somit werden Belastungen durch Holztransporte im Ortsbereich vermieden.

4.2 Regionalplan Donau-Iller (2023)

Im Regionalplan ist die Gemeinde Rammingen dem ländlichen Raum zugeordnet. Die nächstgelegenen zentralen Orte sind Mindelheim im Westen und Bad Wörishofen im Süden (beide sind Mittelzentren), Türkheim im Osten (Unterzentrum) sowie Tussenhausen und Markt Wald als Mehrfachzentrum im Norden.

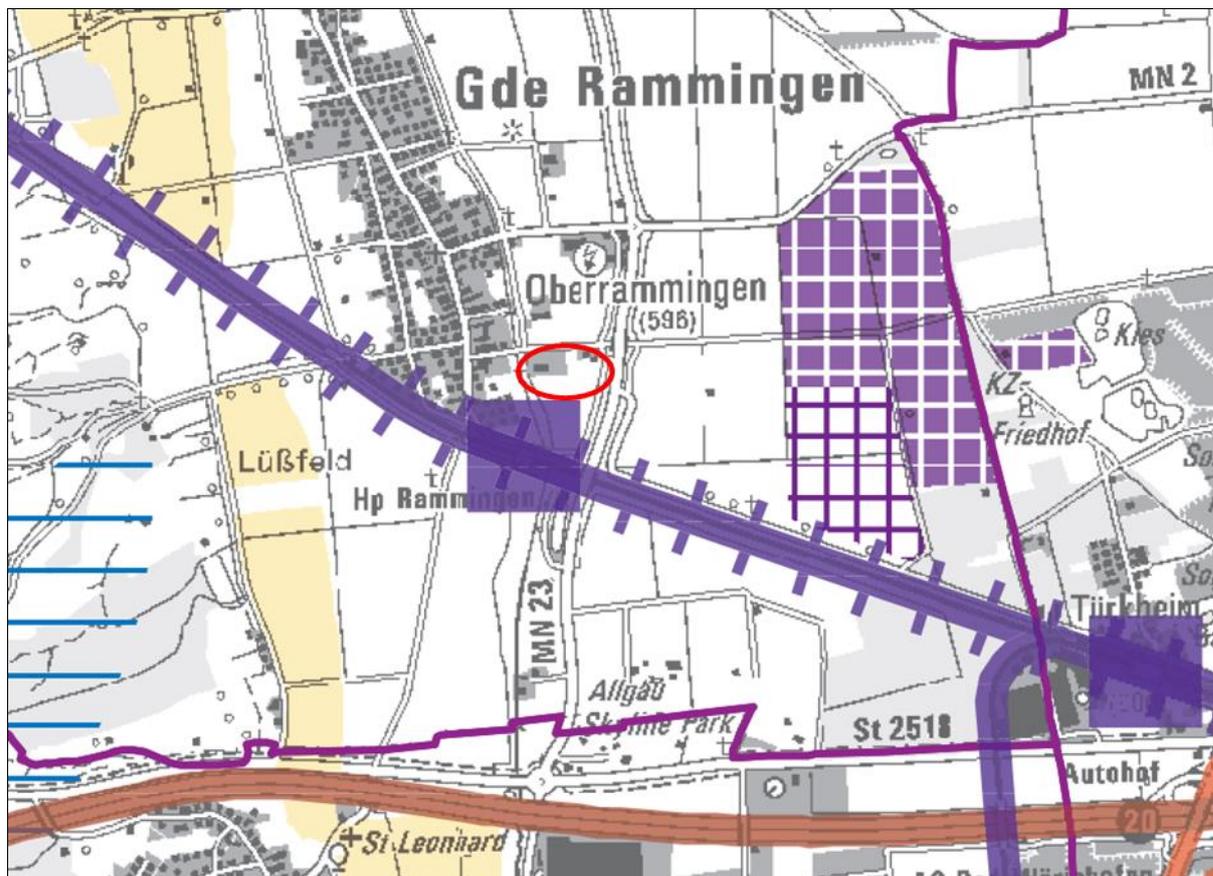


Abbildung 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Donau-Iller; o.M., Plangebiet rot umkreist,

Innerhalb des Geltungsbereichs sind das Bestandsgebäude und die Nutzflächen dargestellt, ansonsten trifft die Raumnutzungskarte keine Aussagen für das Plangebiet. Die südlich des Plangebietes verlaufende Bahnlinie ist im Regionalplan als Vorranggebiet „Schienenstrecke Ausbau“ und als „in Betrieb“ dargestellt. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Biogasanlage.

Folgende Plansätze des RPDI sind für die gegenständliche Planung relevant:

Der Plansatz Ländlicher Raum A II 2 führt Folgendes aus: G (1) „Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.“

Diesem Plansatz wird durch die Stärkung eines regionalen Betriebes zur Holzverarbeitung entsprochen.

Der Plansatz Vorbeugender Hochwasserschutz B I 5 führt Folgendes aus: G (1) „Der natürliche Wasserrückhalt und die Speicherfähigkeit für Wasser, als Funktion des Landschaftswasserhaushalts, soll zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes und des Erosionsschutzes gestärkt werden. Hierbei ist insbesondere das Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens zu berücksichtigen.“ und G (5) „Sofern die Siedlungsentwicklung in den Vorbehaltsgebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz und sonstigen überschwemmungsgefährdeten Bereichen oder

Hochwasserentstehungsgebieten unvermeidbar ist, soll durch eine vorsorgende, an die Naturgefahrrensituation angepasste Bauweise das Schadenspotenzial minimiert werden.“

Das Plangebiet wird nicht von einem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz überlagert. Dennoch muss die Hochwassersituation entlang des Wörthbachs beachtet und das durch Bebauung verlorengehende Retentionsvermögen ausgeglichen werden.

Im Plansatz Allgemeine Siedlungsentwicklung B III 1 wird ausgeführt, dass „Z (8) Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.“

Das Plangebiet sollte deshalb zur freien Landschaft hin eingegrünt werden. Dies wurde bereits durch die Planung *Neubau einer Schnittholzlagerhalle auf Flur-Nr. 235/2 der Gemarkung Oberrammingen* (Dipl.-Ing. Katrin Mohrenweis – Landschaftsarchitektin, Stand 11/2022) durch Heckenpflanzungen als Ausgleich im Süden angestoßen, durch die gegenständliche Planung soll die Heckenpflanzung nach Osten hin weitergeführt werden.

Durch die Planung und angrenzend sind keine als Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesenen Flächen oder sonstige übergeordnete Vorgaben zur Raumnutzung betroffen. Die Planung steht grundsätzlich in keinem Widerspruch mit den oben genannten Zielen und Grundsätzen des Regionalplans, sondern entspricht diesen vielmehr.

4.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der überplante Bereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rammingen (1998) als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Entlang des Frauenweges ist eine 20 kV – Kabelleitung eingetragen. Über das Plangebiet verläuft in Nordsüd-Richtung eine Richtfunkstrecke.

Zum Wörthbach hin sind Überschwemmungsflächen dargestellt. Der Wörthbach ist als bestehende übergeordnete faunistische und floristische Wanderungsbahn ausgewiesen, die zu erhalten ist. Entlang der Kr MN 23 im Osten sind Anpflanzungen dargestellt.

Mit der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung für die Holzverarbeitung ist deshalb eine Anpassung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig.

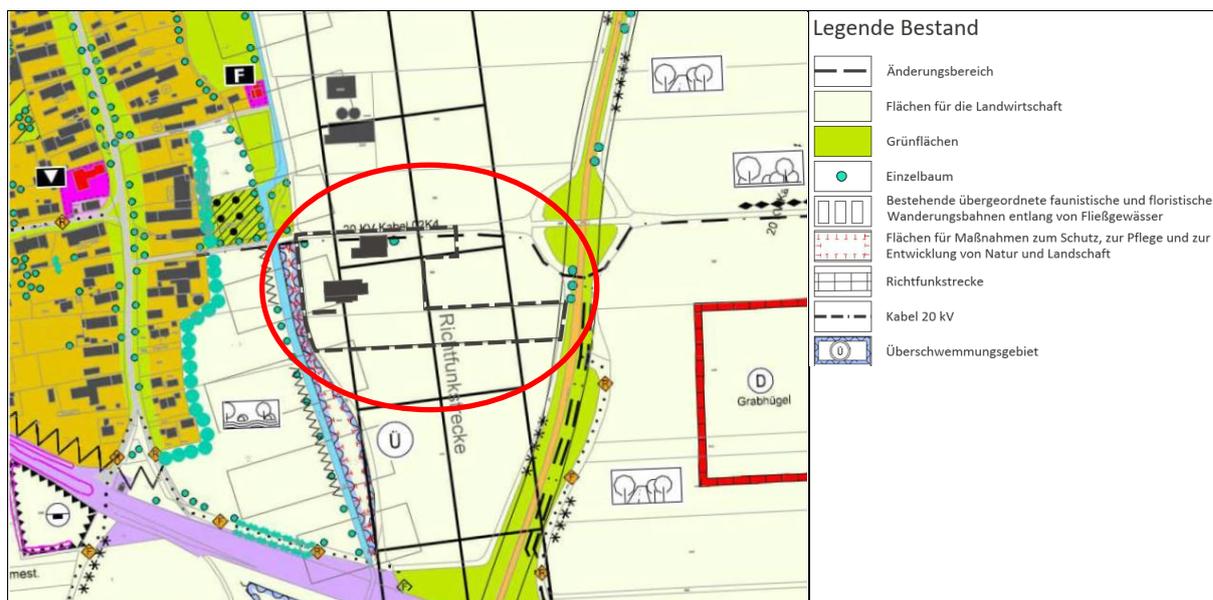


Abbildung 4: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans Rammingen, nicht maßstäblich)

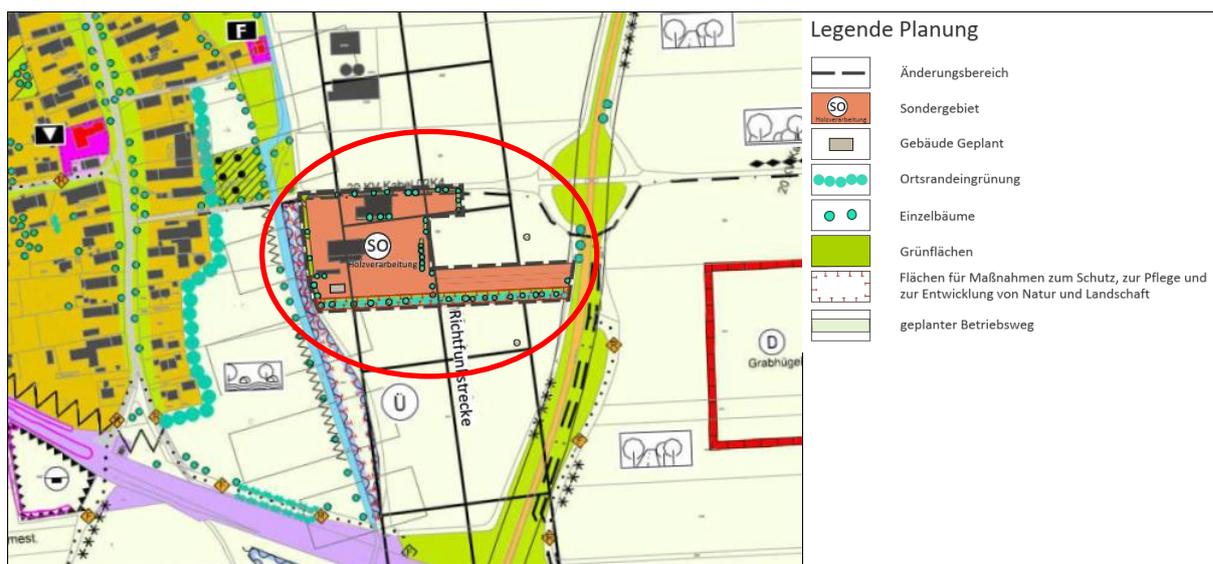


Abbildung 5: Ausschnitt der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderungsbereich rot, nicht maßstäblich)

Im Änderungsbereich werden deshalb folgende Kennzeichnungen mit aufgenommen:

- Ausweisung einer Sondergebietes (SO) für die Holzverarbeitung anstelle einer landwirtschaftlichen Nutzfläche
- Entlang des Sondergebietes im Süden ist eine breite Randeingrünung dargestellt.
- Entlang des Unterhaltsweges entlang dem Wörthbach sowie im Plangebiet werden Baumpflanzungen aufgenommen, die teilweise bereits im Bestand vorhanden sind. Diese sind für die Eingrünung des Plangebietes zu erhalten und weiter zu entwickeln.

4.4 Alternativstandorte und Lösungsansätze

Der Bereich ist heute bereits durch den Holzverarbeitungsbetrieb geprägt. Am Standort befindet sich neben Lagerflächen für Holzwerkstoffe (Rundholz- und Schnittholz) eine Sägehalle, eine Schnittholzlagerhalle sowie weitere Nebengebäude und ein Hochlager. Ein Nachtbetrieb ist nicht zulässig. Der ortsansässige Betrieb benötigt dringend Erweiterungsflächen für den Bau von weiteren Lagerhallen und Lagerflächen. Außerdem soll die Möglichkeit zur Errichtung einer Betriebsleiterwohnung baurechtlich vorbereitet werden. Die hierfür erforderlichen Erweiterungsflächen sollen auf dem südlich angrenzenden Grundstück nach Osten bis zur MN 23 bereitgestellt werden.

Besser geeignete Alternativstandorte für den Betrieb stehen in der Gemeinde Rammingen nicht zur Verfügung.

Der Standort bietet gegenüber anderen Standorten insbesondere die folgenden Vorteile:

- Das Plangebiet liegt aus Sicht des Immissionsschutzes außerhalb schutzbedürftiger Nutzungen. Die nächstgelegene Wohnnutzung liegt ca. 135 m vom Sägewerk entfernt.
- Das Gebiet kann direkt von der MN 23 über den Frauenweg und damit außerhalb der Ortschaft angefahren werden.
- Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert. Im Unterhaltsweg entlang dem Wörthbach besteht ein Anschluss an den gemeindlichen Abwasserkanal und die Wasserleitung. Entlang des Frauenwegs verläuft eine 20 kV – Kabelleitung.
- Erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sowie erforderliche Maßnahmen zum Retentionsraumausgleich können direkt im Plangebiet hergestellt werden.

5 Festsetzungskonzept

Mit der Bauleitplanung soll eine maßvolle gewerbliche Weiterentwicklung am Standort des bestehenden Holzverarbeitungsbetriebes sichergestellt werden. Hierzu werden der bauliche Bestand, die Zufahrtsituation und die geplanten Erweiterungsflächen in den Geltungsbereich mit aufgenommen und abschließend geregelt.

Die schwerpunktmäßige Entwicklung soll am Stammbetrieb im westlichen Teilgebiet stattfinden. Aus diesem Grund wurden die überbaubaren Flächen großzügig nach Süden ausgewiesen. Damit wird sichergestellt, dass bauliche Anlagen zum Wörthbach hin einen mittleren Abstand von 30m einhalten. Für den bestehenden Stadel (Nebengebäude), der heute in diesen Abstandstreifen hineinragt, besteht aufgrund der vorliegenden Genehmigungssituation zunächst Bestandschutz. Bei Umbau ist das Nebengebäude aus diesem Schutzstreifen zu verlegen. Südlich der Schnittholzlagerhalle ist bei Bedarf der Neubau einer weiteren Lagerhalle vorgesehen.

Das westliche Erweiterungsgebiet ist ausschließlich für die Bereitstellung von zusätzlichen Lagerflächen v. a. (Rundholz) vorgesehen. Eine Befestigung der Lagerflächen ist nicht vorgesehen, so dass sich diese bei Nichtbenutzung als Wiese und Brachfläche entwickeln können. Für die Anlieferung und den Umschlag des Holzlagers ist dazu ein mittig verlaufender befestigter Weg mit Ausfahrt auf den Begleitweg der MN 23 vorgesehen. Diese Anbindung ist für eine geordnete An- und Abfahrt der Holzfuhrwerke erforderlich, da eine geeignete Wendemöglichkeit auf dem Stammgelände nicht gewährleistet werden kann. Eine Ausfahrt aus dem Betriebsgelände im Westen auf den Begleitweg entlang der MN 23 ist nur nach Norden vorgesehen.

Die Erweiterung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) in SO 1 steht dem darin bestehenden Baum- und Gehölzbestand bzw. den im LBP festgelegten Gehölzanzpflanzungen entgegen. Dieser wird durch die Ausweisung neuer Baum- und Gehölzanzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen der naturschutzfachlichen Ausgleichsregelung kompensiert. Für die Inanspruchnahme weiterer Betriebsflächen ist durch die verursachten Eingriffe in den Boden ein zusätzlicher naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Dieser wird ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches durch die Ausweisung einer ca. 12 m breiten Ausgleichsfläche zum Aufbau einer naturnahen Randeingrünung kompensiert.

In SO 2 sind Geländeauffüllungen für hier zulässige Gebäude mit Betriebsleiterwohnung zum Zwecke des Hochwasserschutzes erforderlich. Für den Retentionsraumverlust wird im Bereich der neuen Ausgleichsfläche außerhalb der Überschwemmungsflächen eine Retentionsmulde hergestellt.

Der gewählte Festsetzungsumfang regelt daher im Wesentlichen die Größe der überbaubaren Grundfläche (Baugrenzen, Grundflächenzahl-(GRZ)) und die Höhe der baulichen Anlagen, in Anlehnung an den baulichen Bestand.

Auf die Festlegung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wurde im vorliegenden Fall verzichtet, da diese nur eine eingeschränkte städtebauliche Regelungsfunktion hat. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit in einem qualifizierten Angebotsbebauungsplan, Bauvorhaben ohne Baugenehmigung zu realisieren.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Holzverarbeitung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 BauNVO ausgewiesen und wurde entsprechend der zulässigen Art der baulichen Nutzung in zwei Teilgebiete gegliedert (SO 1 und SO 2).

Zulässig sind in SO 1 das Sägewerk mit Rundholzsortierung, Lagerhallen und Lagerflächen für Rundholzstämmen und Schnittholzprodukte, Stapleranlagen einschließlich der erforderlichen Betriebswege und Stellplätze.

Nachdem es sich hierbei um eine lärmintensive Nutzung mit spezifischen und umfangreichen Lager- und Flächenbedarf handelt, ist eine zulässige Unterbringung in einem Gewerbegebiet nicht möglich.

In SO2 sind Gebäude mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.

Für das Gebiet ist im Genehmigungsbescheid vom 17.08.2011 für einen Anbau an das bestehende Sägewerk eine Begrenzung der Lärmemissionen gemäß TA-Lärm geregelt. Beim Sägevorgang kommt es in der Regel zur Lärm- und Staubbelastungen, dieser findet aber in der vorhandenen Halle statt, so dass die Schall- und Staubemissionen durch den Betrieb auf ein Mindestmaß reduziert werden können. Vom Sägewerk besteht ein Schutzradius zu den maßgeblichen Wohngebieten von ca. 135 m.

Da das Bebauungsplangebiet nur aus einem Betrieb besteht, wurde auf eine weitere Regelung durch eine Emissionskontingentierung verzichtet und soll im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren geregelt werden. Die schalltechnische Auflage aus dem Genehmigungsbescheid bleibt unbeachtlich des Bebauungsplanes weiterhin gültig. Es wird hierzu auch auf die Ausführungen in Ziff. 8 verwiesen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Festsetzungsumfang in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung beschränkt sich im Wesentlichen auf die überbaubare Grundfläche, die Gebäudehöhe und die Dachgestaltung, die für die Außenwirkung des Vorhabens von Bedeutung sind. Das höchstzulässige Maß (GRZ) der baulichen Nutzung wird nach § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,8 in SO 1 und 0,6 in SO 2 festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass die gebietsarttypische Nutzung möglich ist. Betriebsbedingt sind die Lagerflächen überwiegend unbefestigt. Zusammen mit den festgelegten privaten Grünflächen werden somit ausreichend Flächen für die innere Grünstruktur, Randeingrünung und Oberflächenwasserversickerung bzw. -ableitung sichergestellt.

Das landwirtschaftliche geprägte Umfeld ist heute bereits durch die genehmigten Lager- und Sägewerkshallen geprägt. Die Hallen im westlichen Kernbereich weisen Gebäudehöhen am First bis ca. 9m auf. Die Haupthallen sind mit Satteldach, Nebengebäude auch als Pultdach hergestellt mit Dachneigungen von 21° bis 35°. Um eine weitere Entwicklung des Betriebes zu ermöglichen, werden im SO 1 Dachhöhen bis 12 m mit einer Dachneigung bis max. 35 ° zugelassen. Dies entspricht einer Erhöhung der baulichen Anlagen um ca. 3,0 m. In SO 2 sind abgestufte Firsthöhen bis max. 9,0 m zugelassen. Als Dachformen werden die üblichen Dachformen Satteldach, Pultdach und versetztes Pultdach ohne weitere Einschränkungen zugelassen. Die Höhe der baulichen Anlagen werden im Bebauungsplangebiet durch die jeweilige Festlegung der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses als Höhenbezugspunkt für das SO 1 und SO 2 bestimmt. Diese Höhenentwicklung wird an diesem Standort als städtebaulich verträglich erachtet.

Die bestehenden Lagerflächen und ein Teil der Lagerhallen können gefahrlos in SO 1 mit eingestaut werden (SO 1). In SO 1 entspricht deshalb der Höhenbezugspunkt für den baulichen Bestand der Oberkante des Betriebsgeländes bei 597,75 NHN. Dies trifft auch für das südliche Teilgebiet bis auf den Bereich des geplanten Betriebsleitergebäudes (SO 2) zu. Zur Hochwasserfreilegung der

Bebauung in SO 2 im Bebauungsplan wird eine Mindesthöhe für die Fußbodenoberkante des Gebäudes (FOK) mit einem Freibord von ca. 0,50 m über dem maßgebenden HWSP 100 berücksichtigt. Gemäß der Hochwasserberechnung liegt der maßgebliche HWSP 100- Pegel bei ca. 598,30 NHN, so dass mit einem Freibord von +0,50m über HWSP 100 das FOK-Erdgeschoss der Gebäude und baulichen Anlagen von mind. 598,80 NHN erforderlich ist. Diese Mindestanforderung an den Hochwasserschutz für bauliche Anlagen wurde als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen. In SO1 sind innerhalb des berechneten Überschwemmungsbereiches keine Geländeauffüllungen zulässig, um einen weiteren Eingriff in den Retentionsraum zu vermeiden. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen wurde festgelegt, dass künftig Gebäudehallen einen mittleren Abstand zum Wörthbach von ca. 40m einhalten. Hierdurch soll sowohl die Wanderungsbahn entlang des Wörthbaches, als auch die Retentionsraumfunktion erhalten bleiben.

Durch die Maßnahmen zum Hochwasserschutz ergibt sich ein Retentionsraumverlust von **ca. 140 m³** im Geltungsbereich, der durch geeignete Retentionsflächen im unmittelbaren Umgriff des Plangebietes durch Geländeabtrag (**ca. 40cm**) wirkungsgleich ausgeglichen werden kann.

Mit den Festsetzungen kann eine durch das Vorhaben verursachte Erhöhung der Hochwassergefahr sowie eine verstärkte Gefährdung durch wild abfließendes Wasser im Plangebiet selbst, als auch auf Grundstücken der Hinter- und Anlieger ausgeschlossen werden. Weiter kann mit den Höhenfestsetzungen gewährleistet werden, dass sich das geplante Baugebiet noch in die umgebende Bebauung einfügt und ein ausreichender Schutz des Gebäudes in SO 2 bei Hochwasser und wild abfließenden Wasser sichergestellt ist. Wie bisher wird durch die Höhenfestlegung in SO 1 ein teilweiser Einstau des Betriebsgeländes bei Extremhochwasser zugelassen.

Da im Gebiet die Angabe der zulässigen Vollgeschosse nicht zweckmäßig ist, wurde auf die Festlegung der max. Vollgeschosse verzichtet.

Zur Sicherstellung der städtebaulich verträglichen Außenwirkung des Baugebietes werden weitere Gestaltungsfestsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften (Kapitel 6) getroffen, auf die hier verwiesen wird.

5.3 Bauweise, Baugrenzen

Im Plangebiet wurde in SO 1 eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, um künftig für den Holzverarbeitungsbetrieb auch größere Hallen über eine Gebäudelänge von 50 m ermöglichen zu können. Im kleinflächigen SO 1 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Das bedeutet, dass hier theoretisch Gebäude bis zu 50 m Gesamtlänge innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch eine Nutzungskordel im Plan.

Die Festsetzung der Baugrenzen wurde bewusst großzügig gewählt, um somit eine möglichst flexible Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Der gesetzlich geregelte Grenzabstand für bauliche Anlagen gem. Art. 6 BayBO ist einzuhalten und wird durch die Lagefestlegung der Baugrenze berücksichtigt.

Nicht zugelassen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebietes) außerhalb der überbaubaren Flächen.

6 Örtliche Bauvorschriften

6.1 Dachgestaltung

Im Bebauungsplangebiet werden die üblichen für Gewerbebauten geeigneten Dachformen Satteldach, Pultdach und versetztes Pultdach zugelassen. Flachdächer sind ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile und Nebengebäude bis zu einer Höhe von 6,0 m zulässig. Eine Dachbegrünung ist zulässig und erwünscht. Mit der Beschränkung der Dachneigung auf max. 35 ° wird ein ausreichender Spielraum für Hallenbauten eingeräumt. Auf eine Festlegung der Gebäude- bzw. Dachausrichtung wird im Bebauungsplan zur Erhaltung der Planungsfreiheit verzichtet. Im Bestand sind die Dachfirste in Ost-West-Richtung ausgerichtet. Damit soll ermöglicht werden, dass auch Dachformen für die Ausführung als Grün- oder Solardach geeignet sind. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an Gebäuden und auf Dächern sind grundsätzlich auch in Kombination mit Gründächern erlaubt, so dass die Planung die Klimaschutzziele der Bundesregierung ermöglicht.

Aus ortsgestalterischer Sicht werden Aufständerungen von solartechnischen Anlagen nicht zugelassen. Für den Fall, dass auf der Dachfläche eine PV-Anlage installiert werden sollte, sind die Module einheitlich in gleicher Neigung wie das Dach zu errichten.

6.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen sollen eine bestmögliche Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild sicherstellen.

Generell sind grelle und wechselnde Farbgebungen an den Außenfassaden aus artenschutzfachlicher und ortsgestalterischer Sicht zu vermeiden und deshalb im Bebauungsplan ausgeschlossen. Dächer sind in gedeckten, nicht glänzenden Farbtönen auszuführen. Zulässige Materialien für die Dacheindeckung sind Verblechungen sind mit einer abtragsfreien Schutzschicht, naturrote Dachziegel sowie Dachbegrünungen oder gleichwertiges. Aus Gründen der Ortsgestaltung und zur Erhaltung belebter Bodenzonen werden Schottergärten/ Steingärten im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen.

Aus ortsgestalterischer Sicht sind Mauern als Einfriedungen nicht zulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,8 m zulässig. Aus Gründen des Artenschutzes ist eine Einfriedung so zu gestalten, dass Kleintiere die Möglichkeit der Unterquerung des Zaunes haben (kein durchgehender Sockel, ca. 15 cm Abstand zum Boden).

Mit der Abrückung von Einfriedungen von 0,5 m zu öffentlichen Straßen- und Wegekanten soll zum einen der Straßenraum auf das notwendige Mindestmaß begrenzt werden und gleichzeitig eine reibungslose Benutzung der öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht werden.

Die Bodenversiegelung ist im Plangebiet auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Im Plangebiet sind deshalb offene Stellplätze, Lagerflächen und Betriebswege wasserdurchlässig zu gestalten.

Zur Erhaltung des Retentionsraumes entlang dem Wörthbach wird festgelegt, dass innerhalb des Teilgebietes in SO 2 keine Geländeauffüllungen zulässig sind.

7 Erschließungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist über den Frauenweg an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Bereits heute wird ein Teil des gewerblichen Verkehrs zur Entlastung der Ortsdurchfahrt Rammingen über den Frauenweg in Richtung der MN 23 abgewickelt. Die Auf- bzw. Abfahrt auf die MN 23 erfolgt über den Frauenweg und das öffentliche Feldwegenetz an die östliche Einmündung der MN 23, für die auf der MN 23 eine Linksabbiegespur besteht. Sofern hierzu eine Umwidmung oder Erhöhung des gemeindlichen Wegenetzes für den gewerblichen Verkehr im Auffahrtsbereich zwischen dem Frauenweg und der Auffahrt zur MN 23 erforderlich ist, wird dies durch die Gemeinde Rammingen in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung veranlasst. Ebenso erfolgt eine Sperrung der westlichen Feldwegzufahrt auf die MN 23 für den gewerblichen Verkehr. Der Gemeinde Rammingen ist es ein großes Anliegen den Lieferverkehr des Sägewerks aus dem Ortsbereich herauszuhalten.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind hierzu textliche Hinweise aufgenommen.

7.1 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Unterallgäu. Des Weiteren ist die Abfallwirtschafts-satzung – AWS des Landkreises Unterallgäu über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen zu beachten.

7.2 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an das Leitungsnetz der Gemeinde Rammingen angeschlossen. Die Wasserversorgung des Plangebietes ist somit gesichert.

7.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden Abwasserkanal im Weg FlNr. 139 mit Anschluss an die gemeindliche Druckwasserleitung zur Kläranlage in Türkheim. Die Kläranlage Türkheim hat ausreichend Kapazitäten, um den geringen Schmutzwasseranfall aus dem Plangebiet aufnehmen zu können, wo es nach dem Stand der Technik gereinigt wird. Stark verschmutzte gewerbliche

Abwässer bedürfen ggfls. einer Vorbehandlung, wenn sie nicht den Vorgaben der Entwässerungssatzung entsprechen. Es wird hierzu auch auf die Hinweise unter Ziff. 4.1 verwiesen.

7.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Versickerung des Oberflächenwassers soll soweit möglich nach den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW) erfolgen.

Aufgrund der bestehenden Topografie und der Kleinräumigkeit des Plangebietes ist davon auszugehen, dass wild abfließendes Hang- bzw. Schichtwasser über die öffentlichen bzw. privaten Entwässerungs- bzw. Versickerungseinrichtungen aufgefangen und nach den fachlichen Vorgaben schadlos abgeleitet bzw. zur Versickerung gebracht werden kann. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG).

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Betriebsflächen ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. vorzubehandeln. Eine Einleitung des Regenwassers in die gemeindliche Kanalisation und eine Beeinträchtigung der Entwässerungsanlagen an öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Dabei ist vorrangig eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers flächenhaft über eine bewachsene Oberbodenschicht vorzusehen. Ist dies nicht möglich, kann ausnahmsweise eine Versickerung über Rigolen in Kombination mit Sickerschächten in den Baugrund erfolgen. In diesem Zusammenhang wird auf den geringen Grundwasserflurabstand und die damit verbundene Einschränkungen hingewiesen. Im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, wie eine ordnungsgemäße Behandlung von Niederschlagswasser sichergestellt werden kann. [Auf die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung wird hingewiesen.](#)

Dabei sind die aktuellen technischen Regelwerke DWA M 153, A 138 und ggf. A 117 zu beachten. Sofern die Bauvorhaben nicht unter die Niederschlagswasserfreiflächenverordnung (NwFreiV) fallen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Unterallgäu zu beantragen. Die Planungen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind eng mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abzustimmen. [Zusätzlich ist im Falle einer Erlaubnisfreiheit durch die Gemeinde Rammingen ein Nachweis vorzulegen, dass bei einer Einleitung in das Grundwasser die Anforderungen der NwFreiV i.V.m. TRENGW erfüllt sind \(vgl. Formular auf der Homepage des Landratsamtes\).](#)

7.5 Energieversorgung

Das Plangebiet wird über die Lechwerke AG (LEW) mit Strom versorgt.

8 Immissionen / Emissionen

Für das Sägewerk besteht eine baurechtliche Genehmigung mit immissionsschutzrechtlichen Auflagen. Die im Plangebiet zulässigen Schallemissionen werden darin soweit begrenzt, dass an dem nächstgelegenen Immissionsort (Wohnaus FINr. 56/13, Gemarkung Oberrammingen) die Einhaltung der Orientierungswerte sichergestellt ist. Die Beurteilungspegel sämtlicher vom Betrieb ausgehenden Geräusche, einschließlich des zum Betrieb gehörenden Fahrverkehrs (Werksverkehr, Betriebsverkehr, Kundenverkehr), dürfen an diese Immissionsort den Immissionswert tagsüber von 49 dB(A) nicht überschreiten. Ein Nachtbetrieb ist nicht zulässig. Bei Betrieb der Besäumersägen, der Bandsäge und der Gattersäge ist das westliche Hallentor geschlossen zu halten.

Das Landratsamt Unterallgäu kann für den Betrieb des Sägewerkes weitergehende Anforderungen zum Lärmschutz stellen, um nachzuweisen, dass der oben genannte Immissionswert eingehalten wird. Diesbezüglich können Messungen durch eine Schallpegelmessung einer nach §26 BImSchG amtlich bekannt gegebenen Messstelle nach den Bestimmungen der TA-Lärm angeordnet werden.

Auf Grund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich die ortsüblichen Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche und Staub) aus der Landwirtschaft im Plangebiet zu dulden sind.

9 Grünordnung und Freiflächengestaltung

Das Plangebiet ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung relativ arm an ökologisch wirksamen Grünstrukturen. Maßgebliche Grünstrukturen befinden sich entlang des Wörthbaches und entlang der Umgehungsstraße MN 23. Neben dem Ufergehölzbestand entlang dem Wörthbach befinden sich im Geltungsbereich vereinzelte Gehölzbestände (Bäume und Strauchhecken) entlang der Erschließungsstraßen auch Baumreihen, sowie Ausgleichspflanzungen, die in den Genehmigungsbescheiden festgelegt wurden. Der bisher im Zuge von Baugenehmigungen (LBP) festgesetzte Gehölzbestand auf dem Baugrundstück sowie die bestehenden Gehölzbestände wurden in die Planzeichnung aufgenommen. Im Rahmen der Neuordnung und Erweiterung des Plangebietes war es erforderlich einzelne Gehölze zu entfernen. Diese wurden zum Ausgleich mit Festsetzung von neuen Gehölzpflanzungen auf dem Betriebsgelände kompensiert.

Zum Ortrand Oberrammingen bestehen durch die gewässerbegleitenden Gehölzbestände entlang des Wörthbachs bereits eine wirksame Ortsrandeingrünung. Eine Ortsrandeingrünung nach Süden ist durch die bestehende Ausgleichsfläche gewährleistet. Diese wird entlang der Betriebserweiterung nach Osten verlängert.

Die grünordnerischen Festsetzungen beschränken sich deshalb auf den Erhalt und die Ergänzung von Pflanzbindungen im Plangebiet.

Im Einzelnen werden folgende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Zum Aufbau einer Ortsrandeingrünung wird die bestehende Ausgleichsfläche im Südwesten an der Südgrenze in einer Breite von 12,0m nach Osten bis zum Begleitweg der MN 23 fortgesetzt.

- Die Betriebsflächen werden mit einzelnen Laubbäumen weiter gegliedert
- **Im Bereich der bestehenden Ausgleichsfläche ist eine Verbreiterung der Hecke mit einer 1-reihigen Vorpflanzung mit Sträuchern im Norden durchzuführen**
- Die ausgewiesenen privaten Grünflächen werden als extensive Wiesenflächen und Blühweisen entwickelt.

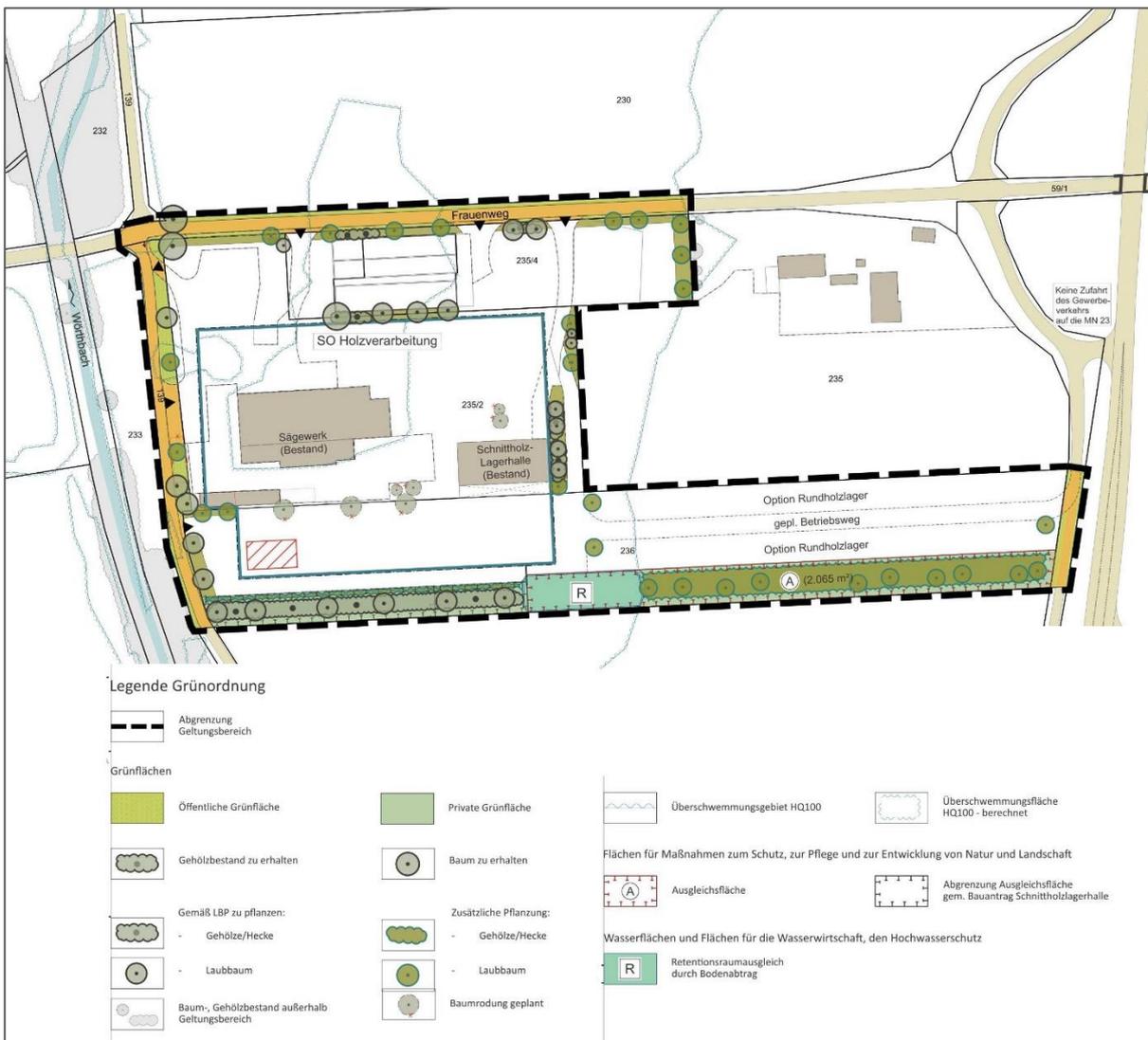


Abbildung 6: Themenkarte Grünordnung

10 Klimawandel und Klimaanpassung

Die Folgen des Klimawandels in Umwelt und Gesellschaft zeigen sich in den letzten Jahren zunehmend spürbar. Ereignisse wie Starkregen, Hitze, Trockenheit und Hochwasserereignisse und deren Folgen haben unmittelbare Bedeutung für Raum- und Bauleitplanung. Das Umweltbundesamt weist aus diesem Grund deutschen Städten und Gemeinden eine besonders wichtige Rolle bei der Begegnung der Herausforderungen des Klimawandels zu. Die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gibt hierbei das Baugesetzbuch vor: Im § 1 Abs. 5 BauGB fordert der deutsche Gesetzgeber, dass Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll der Klimaschutz ferner bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Hierbei wird zwischen Maßnahmen zur Klimaanpassung und Maßnahmen für den Klimaschutz unterschieden. Ersteres beschreibt den Umgang mit den Auswirkungen des Klimawandels, während Klimaschutzmaßnahmen auf der anderen Seite die Ursachen des Klimawandels reduzieren sollen. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren soll den zunehmenden Herausforderungen durch den Klimawandel Rechnung getragen werden, indem Maßnahmen zum Schutz und zur Anpassung gegen den Klimawandel getroffen werden:

<i>Handlungsfeld</i>	<i>Maßnahmen</i>
Verbesserung des Mikroklimas	<ul style="list-style-type: none">• Grün- und Freiflächen Straßenbegleitende, öffentliche Grünflächen sowie Festsetzungen von Baum- und Gehölzplantagen auf privaten Grundstücken fördern die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre, verbessern das Mikroklima und stellen die ökologische Qualität im Pangebiet sicher. Aus diesem Grund sind die nicht überbaubaren Betriebsflächen als Grünflächen bzw. befestigte Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen. Zusammenhängende Steingärten sind im Sinne von Art. 81 Abs 1 Nr. 5 BayBO nicht zulässig. Grünflächen sind als extensive artenreiche Wiesen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Naturgefahrenvorsorge (z.B. Starkregen, Überschwemmungen)	<ul style="list-style-type: none">• Bodenversiegelung Zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Förderung der Sickerfähigkeit von Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenschicht sind Bodenversiegelungen grundsätzlich auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Denn ein hohes Maß an dezentraler Versickerung fördert die natürliche Bodenfunktion und stellt eine maximale Ausnutzung der Sickerfähigkeit des Bodens sicher. Letzteres kann einen entscheidenden Beitrag zur Entlastung des Kanalsystems bei Starkniederschlagsereignisse leisten. Der Bebauungsplan stellt durch Festsetzungen und Hinweise sicher, dass die geltenden gesetzlichen Bestimmungen für eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbewirtschaftung eingehalten werden können.

Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück ist zu vermeiden. Im Regelfall ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern.

- **Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren (HQ_{100}) oder seltener (HQ_{extrem}) zu erwarten ist. Zur Sicherheit wurde eine Berechnung des maßgeblichen Hochwasserabflusses für den Wörthbach erstellt und Maßnahmen zum Retentionsraumausgleich auf geeigneten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches getroffen. Geländeauffüllungen in diesem Bereich sind unzulässig. Zum Schutz vor wild abfließenden Oberflächenwasser bei Extremniederschlägen wurde die Höhe der zulässigen Gebäude festgelegt und Geländeauffüllungen nur in diesem Bereich zugelassen.

Energieversorgung

- **Solarthermie und Photovoltaikanlagen**

Die Festsetzungen erlauben grundsätzlich die Herstellung von PV-Dach- bzw. Solardachanlagen. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen an Gebäuden und auf Dächern sind grundsätzlich auch in Kombination mit Gründächern erlaubt, so dass die Planung die Klimaschutzziele der Bundesregierung ermöglicht und ein Beitrag zur Einsparung fossiler Brennstoffe und deren Emissionen geleistet wird. Eine verbindliche Regelung im Bebauungsplan ist nicht notwendig, da im Zuge der Novellierung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes die Bauordnung zum 01.01.2023 dahingehend geändert wurde, dass vom Grundsatz her auf geeigneten Dachflächen ab dem 01.03.2023 auf Gebäuden, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung, oder ab 01.07.2023 auch für sonstige Nichtwohngebäude PV-Anlagen zu errichten sind (§ 44a BayBO).

11 Artenschutz

Ziel ist die Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte durch eine Nutzungsänderung des Plangebietes (Überbauung von aktuell geschotterten und landwirtschaftlich genutzten Flächen; Rodung junger Gehölze). Dabei ist zu erörtern, ob es bei der Planverwirklichung zu einem Verstoß gegen die Verbote des BNatSchG § 44 kommen kann. Demnach ist es verboten (= Zugriffsverbote),

1. „wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten¹ nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“ (Tötungs- und Verletzungsverbot),
2. „wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert“ (Störungsverbot),
3. „Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“ (Schädigungsverbot).

Die Prüfung kam zu folgendem Ergebnis:

Durch das Planvorhaben am Sägewerk in Rammingen kann nach derzeitigem Planungsstand für die meisten planungsrelevanten Artgruppen ein Vorkommen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist im Geltungsbereich durch nur kleinräumig vorhandene, geeignete Strukturen vermutlich auszuschließen. Vereinzelt ist ein Vorkommen von Brutvögeln im Geltungsbereich, insbesondere im Bereich der Gebäude möglich. Jedoch kommt es durch den geplanten Bau der Halle nicht zu einer, den Sägewerksbetrieb übersteigenden, Beeinträchtigung dieser Artengruppe. Auch der Bau der Betriebsleiterwohnung und des Betriebsweges, auf der bisher als Intensivgrünland genutzten Fläche, haben aufgrund der bereits existierenden Kulissenwirkung keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen. Um Beeinträchtigungen der Leitstrukturen von Fledermäusen zu verhindern ist auf eine Vermeidung nächtlicher Beleuchtung in Richtung des Wörthbachs zu achten.

12 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

12.1 Berücksichtigte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung [und der Ausgleich] der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans „Sondergebiet Holzverarbeitung Frauenweg Süd“ wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt bzw. festgesetzt:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

¹ Die rechtliche Definition von besonders und streng geschützten Arten, sowie von europäischen Vogelarten wird im BNatSchG im § 7 in den Absätzen 12, 13 und 14 gegeben.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
Mensch / menschliche Gesundheit	Gefahrensituationen	Gefahrensituationen mit Radfahrern und Fußgängern auf den umliegenden Wegen können sich insbesondere durch die Länge der Fahrzeuge bzw. der Beladung ergeben (es werden Stämme mit bis zu 18 m Länge transportiert und abgelagert). Es ist deshalb durch Beschilderung auf diese Gefahrensituation hinzuweisen. Es entsteht durch die Zufahrt von Osten eine neue Wegeverbindung Richtung Wörthbach, weshalb zu empfehlen ist, durch Schilder darauf hinzuweisen, dass ein Betreten des Privatgrundstücks nicht gestattet ist. In den Zufahrtsbereichen zu öffentlichen Verkehrswegen ist insbesondere darauf zu achten, dass das Sichtdreieck von Bepflanzung freigehalten wird.
Luft / Klima	Überbauung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen (Grünstreifen, Baumpflanzungen) als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume).
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	Reduzierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Mindestmaß, z.B. durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Schotter, Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drainpflaster etc.) im Bereich der Zufahrt und Lagerflächen.
		Baustelleneinrichtungsflächen sind auf Flächen zu errichten, die für die spätere Bebauung ohnehin in Anspruch genommen werden, um zusätzliche Bodenverdichtungen zu vermeiden. Das Befahren der Ausgleichsfläche und das Lagern von Baumaschinen oder Material in diesem Bereich ist unzulässig.
	Der humose Oberboden ist auf landwirtschaftlichen Nutzflächen außerhalb der Überschwemmungsflächen wieder aufzubringen.	
	Erdaushub	Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten außerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen zwischengelagert werden.
Wasser	Anlage einer Retentionsmulde	Innerhalb der Ausgleichsfläche ist eine Retentionsfläche mit einem Volumen von 140 m³ zu schaffen, um die bebaute Fläche im Falle eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100) auszugleichen. Lage und Ausdehnung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes variabel eingetragen. Die genaue Lage und Größe wird im Zuge des Wasserrechtsverfahrens festgelegt. Die Retentionsmulde ist mit einer Geländetiefe von rd. 40 cm , einem Böschungswinkel von 1:2 und einer Fläche von mind. 460 m² gemessen an der Unterkante auszuführen. Die Fläche muss vollständig innerhalb der HQ100-Linie liegen.
	Oberflächenabfluss Regenwasser	Gesammeltes Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone oder über Mulden oder direkt über wasserdurchlässige Beläge innerhalb des Grundstückes zu versickern bzw. in hierfür zu errichtende Zisternen zu sammeln. Die Errichtung von Notabläufen von privaten Grundstücken in den öffentlichen Regenwasserkanal ist zulässig. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentlichen Bereichen ist unzulässig.
Tiere und Pflanzen	Lebensräume	Die grünordnerischen Maßnahmen sind gemäß Bebauungsplan umzusetzen. Vermeidung von negativen betriebsbedingten Auswirkungen auf die Insektenfauna durch Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen. Für die Außenbeleuchtung sind nur vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder Natriumhoch- bzw. Niederdrucklampen mit nach unten gerichtetem Lichtstrahl zulässig. Das Anleuchten von Fassaden, Bäumen oder Sträuchern ist unzulässig. Hierbei ist zu beachten, dass die Farbtemperatur der Leuchtmittel maximal 3000 Kelvin beträgt und die Lampen oberhalb von 85° zur

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
		<p>Senkrechten kein Licht abstrahlen. Zusätzlich ist die Außenbeleuchtung in den Nachtstunden zu reduzieren oder abzuschalten, alternativ ist die Verwendung von Bewegungs-meldern möglich.</p> <p>Im Falle der Entfernung von Bäumen oder Sträuchern im Plangebiet ist zum Schutz der im Gebiet vorkommenden Brutvögel eine Bauzeitenbeschränkung innerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit (01. März – 30. September) einzuhalten. Bei Durchführung von Rodungsmaßnahmen zwischen 01. März und 30. September ist die Maßnahme durch Fachpersonal artenschutzfachlich zu begleiten, um sicherzustellen, dass die Artenschutzvorschriften nach § 44 BNatSchG beachtet werden (Tötungsverbot geschützter Arten, Zerstörungsverbot von Lebensstätten während den Schutzzeiten etc.).</p> <p>Die zu pflanzenden Bäume sind in geeigneter Art und Weise vor Beschädigungen zu schützen (z.B. Wühlmauschutz, evtl. Verbisschutz für Wild- oder Weidetiere, Aufwuchshilfe). Die Bäume sind zudem fachgerecht zu erziehen und zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig und zeitnah zu ersetzen.</p> <p>Alle zu erhaltenden Bäume (auch jene auf den Nachbargrundstücken) sind während der gesamten Bauzeit durch geeignete Maßnahmen (z.B. Wurzel- und Kronenschutz) zu schützen. Die einschlägigen Regelwerke wie DWA, ZTV-Baumpflege und DIN 18920 sind zu beachten. Ein fachgerechter Baumschutz gemäß DIN 18920 mit ortsfestem Baumschutzzaun und evtl. Wurzelsuchgraben und Wurzelvorhang wird ggf. notwendig.</p> <p>Für die Pflanzungen und Einsaaten ist nach § 40 BNatSchG zertifiziertes gebietseigenes, d.h. nachweislich autochthones Pflanz- und Saatgut, aus dem Vorkommensgebiet 8 „Alpen und Alpenvorland“ bzw. Ursprungsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ zu verwenden. Regionaltypische Streuobstbaum-sorten sind hiervon ausgenommen.</p>

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahme
	Wanderungshindernisse für Kleintiere	Einfriedungen sind sightdurchlässig als Holz- oder Metallzäune mit einer Maximalhöhe von 1,80 m zulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,15 m einzuhalten. Einfriedungen mit standortgerechten Pflanzhecken sind zulässig. Unzulässig sind standortfremde Zierhecken (z.B. Thuja).
Landschaft	Fernwirkung	Das Plangebiet ist durch Heckenpflanzungen nach Süden hin wirksam einzugrünen.
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	kulturhistorische Bedeutung	Das Wegkreuz am Kanalweg liegt im Bereich der Geltungsbereichsgrenze, allerdings nicht im Eingriffsbereich. Dennoch ist darauf zu achten, dass dieses insbesondere im Rahmen der Bauphase (Schwenk- und Wendebereiche) vor Beschädigungen zu schützen ist. Es sind keine Bodendenkmale innerhalb des Eingriffsbereichs bekannt. Allgemein gilt dennoch: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege in der Regierung von Schwaben unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (Art. 8 BayDSchG).

12.2 Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 BayNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Die Bewertung des projektbedingt verursachten Eingriffes in Natur und Landschaft erfolgt anhand der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) und orientiert sich am Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (12/2021).

Die durch das Vorhaben verursachten Versiegelungen und Überbauungen werden maßgeblich Gebiete geringer Bedeutung beeinflusst. Die jeweilige Gebietstypisierung und die Herleitung der entsprechenden Kompensationsfaktoren ist dem beigefügtem Umweltbericht zu entnehmen. [Durch die](#)

Entwicklung des Sondergebietes ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 12.067 Wertpunkten nach Abzug des Planungsfaktors von 10 %.

12.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Für die Erweiterung der Betriebsflächen wird die planinterne Ausgleichsmaßnahme (A) mit ca. 2.265 m² festgesetzt.

Auf der geplanten Fortsetzung der Ausgleichsfläche sollen 5-reihige Hecken (8 m breit) angepflanzt werden. Der Aufbau der Hecke soll gemäß Pflanzschema im Umweltbericht erfolgen. Zudem sind die nicht bepflanzten Restflächen als mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren anzulegen. Die frei-wachsende Hecke der gesamten Ausgleichsfläche ist mit einem Deckungsgrad von mindestens 75 % zu entwickeln. Bei den Säumen muss darauf geachtet werden, dass mindestens der Biotoptyp „K122 – Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte“ erreicht wird. Der südlich der Hecke vorgelagerte 2 m breite Saumstreifen ist hierzu 2 mal jährlich Ende Juni und Spätherbst mähen. Eine Abfuhr des Schnittgutes ist nicht erforderlich.

Somit kann auf der Ausgleichsfläche mit der geplanten Ausgleichskonzeption der erforderliche Ausgleichsbedarf von 12.067 Wertpunkten mit einer Bewertung von 12.991 Wertpunkten vollständig ausgeglichen werden. Die detailliertere Beschreibung der Entwicklungsziele, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen ist dem Umweltbericht, Kap. 5.2 zu entnehmen.

13 Flächenbilanzierung

Tabelle 2: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Größe der Fläche in m ² (ca.)	Anteil der Fläche in Prozent (ca.)
Private Grundstücksflächen, davon	23.162	90,7
• Überbaubare Flächen SO 1 (GRZ 0,8)	17.547	68,7
• Überbaubare Flächen SO 2 (GRZ 0,6)	1.380	6,2
• Grünflächen privat als Blühstreifen	935	3,7
• Retentionsfläche, interne Ausgleichsfläche	2.265	8,3
• Ausgleichsfläche Bestand	1.035	4,0
Öffentliche Flächen	2.370	9,3
• Öffentliche Verkehrsfläche (Wege)	1.530	6,0
• Öffentliches Grün (Verkehrsgrün)	840	3,3
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	25.532	100 %