



Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Kapellenäcker“, Gemeinde Fellheim

Projekt-Nr. 3666-405-KCK

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan

„Erweiterung Gewerbegebiet Kapellenäcker“, Gemeinde Fellheim

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Die Gemeinde Fellheim beabsichtigt im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Kapellenäcker“ am Hahnentanzweg eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden. Durch diese Gewerbegebietserweiterung soll der Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde gedeckt werden. Der Gemeinde liegen konkrete Ansiedlungsanfragen Gewerbetreibender vor, u. a. möchte sich der bereits südlich des Hahnentanzweges bestehende Betrieb erweitern, wofür zusätzliche Flächen erforderlich sind. Der Bebauungsplan umfasst nur die Flächen, für die eine tatsächliche Nachfrage bei der Gemeinde vorliegt. Die zu überplanende Fläche umfasst ca. 2,6 ha und betrifft die Grundstücke 158/1, 175, 179/10, 179/11, 179, 180, 181, 181/1 und 194/15, jeweils Gemarkung Fellheim. Die Flächen befinden sich sowohl im Eigentum der Gemeinde Fellheim als auch in privater Hand. Seitens der privaten Grundstückseigentümer wird die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes mitgetragen. Die Erweiterungsflächen befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Aufgrund der Gegebenheiten besteht vorliegend ein Planungsbedürfnis zur Aufstellung eines Bebauungsplans.

Der vorliegende Standort ist aufgrund der vorhandenen Prägung durch das bereits südlich bestehende Gewerbegebiet und der östlich verlaufenden Bahnstrecke Ulm – Kempten für eine städtebauliche Nutzung als Gewerbegebiet prädestiniert. Das Plangebiet ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Fellheim als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Gebiet befindet sich zudem in einer ausreichenden Entfernung zu bestehenden schützenswerten Nutzungen, sodass Nachteile hinsichtlich Immissionsschutzes und Verkehrsaufkommen weitgehend vermieden werden können. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fellheim entwickelt, der die zu überplanenden Flächen als gewerbliche Bauflächen darstellt. Durch die Ergänzung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes an einem durch Verkehrswege vorgeprägten Standort erfolgt die Ausweisung der Gewerbeflächen trotz der Außenentwicklung an einem geeigneten Standort.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde entsprechend der Verfahrensvorschriften gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert. Aufgrund von Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen erfolgte darüber hinaus eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB wurde durchgeführt.

Die Umweltbelange sowie die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt in die planerischen Überlegungen einbezogen worden:



Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Kapellenäcker“, Gemeinde Fellheim

Projekt-Nr. 3666-405-KCK

Landes- und Regionalplanung

Bei der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in der Gemeinde Fellheim handelt es sich um eine nachhaltige und angemessene Weiterentwicklung, die die ökonomischen Belange des ortsansässigen Gewerbes berücksichtigt. Die Bauflächen dienen vor allem ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben bzw. Erweiterungsabsichten bestehender Betriebe und fördern somit die räumliche Nähe zwischen Arbeit und Wohnen. Die Gemeinde Fellheim liegt gemäß LEP 2023 im allgemeinen ländlichen Raum. Konkrete flächenbezogene Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind für das Plangebiet nicht enthalten. Angrenzend an das Plangebiet verläuft die Bahnstrecke Ulm – Kempten, für die ein Ausbau, eine geplante Elektrifizierung und ein Bahnhof/Haltepunkt in Planung dargestellt sind. Vorliegend wird davon ausgegangen, dass durch das geplante Gewerbegebiet die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht beeinträchtigt werden.

Verkehrerschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die „Äußere Bahnhofstraße“ mit Fortführung über den auszubauenden bestehenden Feldweg (Flur-Nr. 180, Gemarkung Fellheim) im Osten entlang der Bahn. Die interne Gewerbegebieterschließung wird mittig des geplanten Gewerbegebietes nach Westen zum Kapellenweg geführt und endet in einer Wendeanlage im Bereich des bestehenden Kapellenweges. Der Kapellenweg erhält auf diese Weise eine Anbindung an das neue Gewerbegebiet. Seitens der Gemeinde ist eine Umlenkung des landwirtschaftlichen Verkehrs vom Kapellenweg über die neue gewerbliche Verkehrerschließung auf die Äußere Bahnhofstraße vorgesehen, um den das Wohngebiet durchquerenden landwirtschaftlichen Fahrverkehr zu reduzieren. Der im Plangebiet liegende Bereich des Hahnentanzweges bleibt als öffentliche Verkehrsfläche erhalten. Die öffentliche Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 7,0 m festgesetzt. Der Wendebereich mit einem Durchmesser von mind. 20 m ermöglicht das Wenden eines Sattelzuges. Eine ausreichende verkehrliche Erschließung für die Erweiterung des Gewerbegebietes ist dementsprechend gewährleistet.

Immissionsschutz

Für das geplante Gewerbegebiet werden keine Emissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt. In Fortführung des bestehenden Gewerbegebietes ohne Emissionsbeschränkung nach Norden besteht vorliegend eine größere Distanz zu schützenswerten Nutzungen südlich des Plangebietes. Vorliegend wird grundsätzlich kein potenzieller Immissionskonflikt gesehen, sodass für den Bebauungsplan kein Konfliktbewältigungsgebot angenommen wird. Auf der nachfolgenden Planungsebene sind entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten evtl. erforderliche Auflagen zum Schallschutz festzulegen.

Hinsichtlich der östlich des Gebietes verlaufenden Bahnstrecke Ulm – Kempten werden zum Schutz schützenswerter Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs gegenüber den auf das Plangebiet einwirkenden Schienenverkehrslärmimmissionen Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die Außenbauteile der geplanten schützenswerten Nutzungen sind entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 auszubilden.



Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Kapellenäcker“, Gemeinde Fellheim

Projekt-Nr. 3666-405-KCK

Bodenschutz/Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Durch die Ergänzung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes an einem durch die Bahnstrecke Ulm – Kempten und das angrenzende Gewerbegebiet vorgeprägten Standort erfolgt die Ausweisung der Gewerbeflächen trotz der Außenentwicklung an einem geeigneten Standort. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischen Begünstigungen sind Hof-, Lager-, Abstell-, Verkehrs- und Stellplatzflächen mit wasser-durchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen auszubilden.

Bahnstrecke Ulm – Kempten

Östlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Ulm – Kempten. Durch die Betriebe im Bebauungsplangebiet dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Auf der Strecke gibt es ein Projekt zum Ausbau und zur Elektrifizierung. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Belange der Deutschen Bahn AG wurden in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen. Gemäß den einsehbaren Unterlagen zur geplanten Elektrifizierung der Illertalbahn an der Strecke 5400 Kempten – Neu-Ulm seitens der DB InfraGO AG (Stand 30. Februar 2026) ist im Bereich Fellheim kein zweispuriger Ausbau der Illertalbahn vorgesehen. Aufgrund der bereits entlang der Bahnstrecke bestehenden baulichen Anlagen im Plangebiet wird davon ausgegangen, dass etwaige Flächeninanspruchnahmen in Richtung Osten außerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diesen Grundsatz durch die Festsetzung von Bauflächen mit Zulässigkeit von bodenversiegelnden Maßnahmen in dem unbedingt erforderlichen Maß, durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Anpflanzen von neuen Vegetationsformen, durch Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Gebäudedächern sowie durch die Empfehlung der Dachflächen- und Fassadenbegrünung.

Altlasten

Für den Geltungsbereich des Gewerbegebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück Flur-Nr. 603/70, Gmk. Fellheim (externe Ausgleichsfläche 2) unter der laufenden Nummer 77800809 in das Altlastenkataster Bayern aufgenommen worden ist. Aufgrund der im Zuge einer orientierenden Untersuchung erkundeten schädlichen Bodenveränderungen sind weitere Maßnahmen gemäß den Bestimmungen des Bodenschutzrechts (Detailuntersuchungen) erforderlich. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hat die Ergebnisse der Detailuntersuchungen und die fachbehördlichen Stellungnahmen zu berücksichtigen. Vor Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist rechtzeitig Kontakt mit dem Landratsamt Unterallgäu – Bodenschutz aufzunehmen.



Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Kapellenäcker“, Gemeinde Fellheim

Projekt-Nr. 3666-405-KCK

Landschaftspflege/Artenschutz/Bodenschutz

Das Plangebiet schließt nördlich an ein bebautes Gewerbegebiet an und befindet sich unmittelbar westlich der Bahnstrecke Ulm – Kempten. Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Auf Fl.-Nr. 181 sowie 181/1 bestehen drei Bestandsgebäude, welche von extensivem Grünland umgeben sind. Im Süden der Fl.-Nr. 181 besteht ein kleiner Bereich mit Feldgehölzen. Das Plangebiet liegt in keinem Schutzgebiet nach den §§ 23 – 29 BNatSchG. Gesetzlich geschützte Biotope und europäische Schutzgebiete (FFH- und SPA-Gebiete) werden durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Das Plangebiet ist weitgehend eben und weist eine Höhenlage von durchschnittlich 564 m bis 565 m ü. NHN auf.

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) inklusive avifaunistischer Kartierungen (Fachbeitrag Artenschutz, Kling Consult GmbH, 10.11.2022; Anlage der Begründung) wurde untersucht, ob und inwieweit Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Die Erfassung konnte zehn Vogelarten im Plangebiet nachweisen. Die Gebäudestrukturen werden vom Hausrotschwanz als Brutstandort genutzt. Revierstandorte der Feldlerche bestehen östlich der Bahngleise und nördlich des Plangebietes. Zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten wurden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen formuliert und in den Bebauungsplan übernommen (Bauzeitenbeschränkung, ökologische Baubegleitung, Prüfung der Zauneidechsenbetroffenheit, Maßnahmen zur Minderung von Lichtverschmutzung, Vermeidung von Vogelkollision an Glasflächen, Anbringung von Halbhöhlennistkästen als Ersatz für Brutstandorte des Hausrotschwanzes). Bei Umsetzung der aufgeführten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Ausnahmeprüfung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021). Der Ausgleich erfolgt auf folgenden externen Ausgleichsflächen:

- Grundstücke Fl.-Nr. 1061/3 und 1890 (Teilflächen), Gemarkung Kirchdorf, Baden-Württemberg in Höhe von 2.876 WP auf einer Fläche von ca. 1.438 m²
- Freies Ausgleichsflächenpotential aus dem Bebauungsplan „Kirchdorfer Straße“ auf Grundstück Fl.-Nr. 603, Gemarkung Fellheim in der Größenordnung von ca. 1.825 m² mit 11.125 WP
- Grundstück Fl.-Nr. 2229/3, Gemarkung Pleß, Gemeinde Pleß in der Größenordnung von ca. 3.410 m² mit 24.552 WP
- Grundstück Fl.-Nr. 647, Gemarkung Pleß, Gemeinde Pleß in der Größenordnung von ca. 4.850 m² mit 24.250 WP

Eine wesentliche Zielsetzung des grünordnerischen Konzepts ist es, eine Integration des Baugebietes in die Landschaft zu ermöglichen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung und Auflockerung des Gewerbegebietes sind nicht standortgebundene Pflanzmaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken festgesetzt. Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 600 m² zulässiger Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Eine Ortsrandeingrünung wird auf privater Grundstücksfläche mittels lockerer Strauchpflanzungen festgesetzt. Zudem sind nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten.



Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Kapellenäcker“, Gemeinde Fellheim

Projekt-Nr. 3666-405-KCK

Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasserbeseitigung

Durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Fellheim wird die mengen- und druckmäßig ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser des Plangebietes sichergestellt. Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Die Entsorgung im Plangebiet erfolgt im modifizierten Trennsystem. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an die Abwasserentsorgungsanlage des Abwasserzweckverbandes Fellheim/Pleiß mit Anbindung an das Gruppenklärwerk Memmingen. Der Anschluss erfolgt über die bestehenden Abwassereinrichtungen im Kapellenweg. Hierfür ist in der neu zu errichtenden Erschließungsstraße eine Druckleitung vorgesehen sowie jeweils ein Hauspumpwerk bei den Gewerbetreibenden im Plangebiet. Die Gemeinde hat die hydraulische Leistungsfähigkeit des vorhandenen Mischwasserkanals überschlägig geprüft. Unter Ansatz üblicher Orientierungswerte für kleine und mittlere Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe ist bei der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungsstruktur davon auszugehen, dass der Anschlusskanal für die geplanten Betriebe ausreichend dimensioniert ist.

Aufgrund der bestehenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sieht der Bebauungsplan vor, dass anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser auf den privaten und öffentlichen Flächen zu versickern ist. Das unverschmutzte Niederschlagswasser des öffentlichen Straßenraums soll über Rohrrigolen im Straßenraum versickert werden. Auf den privaten Grundstücksflächen anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist mittels geeigneter Versickerungsanlagen zu versickern, wobei vorrangig eine Versickerung flächenhaft über die belebte Bodenzone anzustreben ist.

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW) in Erweiterung des bestehenden Netzes. Im Plangebiet verläuft eine 1-kV-Freileitung der LEW Verteilnetz GmbH. Inwieweit für eine gesicherte Stromversorgung ggf. zusätzliche Transformatorenstationen erforderlich sind, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gesagt werden. Grundsätzlich ist die Ver- und Entsorgung im Plangebiet gewährleistet

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 16. April 2025



Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Bearbeiterin:



Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros

Fellheim, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister