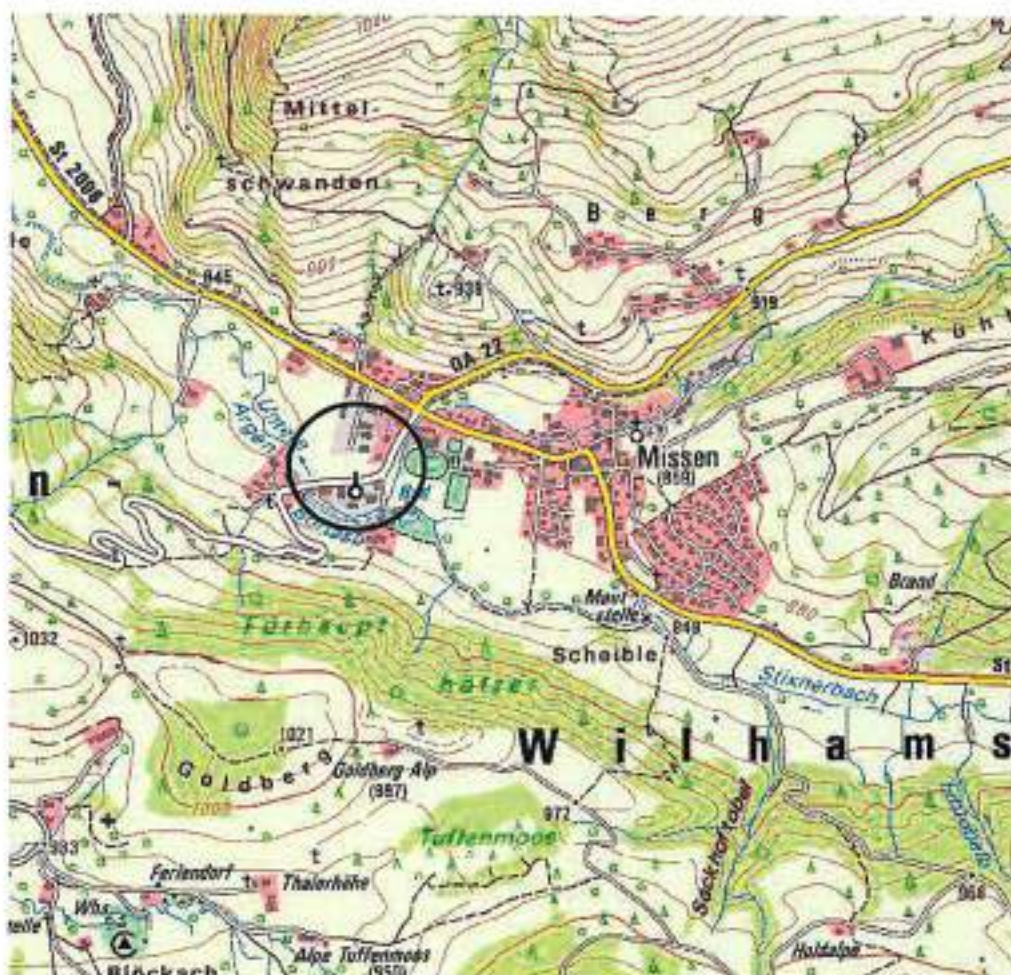


Gemeinde Missen-Wilhams

Bebauungsplan mit Grünordnung "Gewerbegebiet Lußwiesen", einschließlich 1. Teiländerung des Bebauungsplanes "An der Hauptstraße"

Stand: 16.07.2025

Satzung und Begründung



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Gewerbegebiet Lußwiesen", einschließlich 1. Teiländerung des Bebauungsplanes "An der Hauptstraße"
Stand: 16.07.2025

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Missen-Wilhams

Hauptstraße 45

87547 Missen-Wilhams

Telefon: 08320 228

Telefax: 08320 268

E-Mail: gemeinde@missen-wilhams.de

Web: www.missen-wilhams.de

Vertreten durch: Martina Wilhelm, Bürgermeisterin

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSTER

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

LARS
consult

BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Julian Branz - M.Sc. Geographie

Dr. Isabel Prater - M.Sc. Agrarwissenschaften

Memmingen, den 16.07.2025



Simone Knupfer
Dipl. Geographin & Stadtplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Präambel	5
1	Präambel Bayern	5
B	Satzung	7
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	7
1.1	Art der baulichen Nutzung	7
1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
1.3	Bauweise und Baugrenzen	9
1.4	Verkehrsflächen	11
1.5	Grünordnung	11
1.6	Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	12
1.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG	13
1.8	Sonstige Festsetzungen	13
2	Örtliche Bauvorschriften nach Bayerischer Bauordnung (BayBO)	16
2.1	Dach- und Fassadengestaltung	16
2.2	Weitere örtliche Bauvorschriften	16
3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	19
3.1	Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen	19
3.2	Pflanzempfehlung	20
3.3	Sonstige Hinweise	22
C	Begründung	27
1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	27
2	Geltungsbereich	28
2.1	Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs	28
2.2	Städtebauliche Bestandsaufnahme	29
3	Übergeordnete Planungen	36
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	36
3.2	Regionalplan der Region Allgäu	40
3.3	Flächennutzungsplan	44
3.4	Bestehende Bebauungspläne	45

4	Standortalternativenprüfung	46
5	Städtebauliches Konzept	50
5.1	Städtebauliche Zielsetzung und Grundzüge der Planung	50
5.2	Art der baulichen Nutzung	51
5.3	Maß der baulichen Nutzung	52
5.4	Bauweise und Baugrenzen	53
5.5	Verkehrsflächen	55
5.6	Grünordnung	55
5.7	Flächen für den Hochwasserschutz	56
5.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG	57
5.9	Sonstige Festsetzungen	57
6	Örtliche Bauvorschriften	58
6.1	Dach- und Fassadengestaltung	58
6.2	Weitere örtliche Bauvorschriften	59
6.3	Grünordnerische Zielsetzungen	62
7	Naturschutzfachliche Belange	64
8	Artenschutzrechtliche Belange	69

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets im westlichen Ortsbereich von Missen-Wilhams.	28
Abbildung 2:	Lage des Plangebiets im westlichen Ortsbereich von Missen-Wilhams.	29
Abbildung 3:	Ansicht der Fläche vom Gewerbegebiet „An der Hauptstraße“ mit Blick nach Süden auf den Bauhof und weitere Gewerbebetriebe.	35
Abbildung 4:	Blick von der Straße „Am Freibad“ nach Nordosten auf die Planfläche mit den angrenzenden Wohn- und Gewerbebauten.	35
Abbildung 5:	Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern (Stand 2023, ohne Maßstab)	40
Abbildung 6:	Ausschnitt Raumstrukturkarte RP Allgäu (ohne Maßstab).	41
Abbildung 7:	Ausschnitt Karte 3 „Natur und Landschaft“ RP Allgäu (ohne Maßstab).	41
Abbildung 8:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Missen-Wilhams (ohne Maßstab).	45
Abbildung 9:	Im Rahmen der Bebauung des nördlich angrenzenden Grundstücks wurde eine Abstandsflächenübernahme auf das hier zugrundeliegenden Plangebiet vereinbart.	45
Abbildung 10:	Topographische Lage des Ortes im Missener Tal	47
Abbildung 11:	Überblick über die Naturgefahren in Missen	47
Abbildung 12:	Untersuchte Standorte im Missener Tal entlang der Staatsstraße 2006.	50
Abbildung 13:	Gewerbegebiete „Lußwiesen“ und „Am Freibad“ in Missen mit Biotopkartierungen (rot: Geltungsbereich; Quelle: BayernAtlas).	65

A PRÄAMBEL

1 Präambel Bayern

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Gemeinderat der Gemeinde Missen-Wilhams den Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Lußwiesen“, einschließlich 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „An der Hauptstraße“ in öffentlicher Sitzung am 16.07.2025 als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gewerbegebiet Lußwiesen“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst das Flurgrundstück Fl. Nr. 87/3 und einen Teil des Flurgrundstücks Fl. Nr. 87/10 der Gemarkung Missen und hat eine Größe von 0,62 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan (mit Grünordnung) „Gewerbegebiet Lußwiesen“, einschließlich 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „An der Hauptstraße“ mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom 16.07.2025.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom 16.07.2025.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbegebiet Lußwiesen“ werden innerhalb des Geltungsbereiches die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Hauptstraße“ (rechtsverbindlich seit 17.12.2015) vollständig ersetzt.

In allen Bereichen, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbegebiet Lußwiesen“ sind, gelten alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „An der Hauptstraße“ weiterhin.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) 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 (BauNVO) 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 (PlanZV) 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.

- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-f), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Lußwiesen“, einschließlich 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „An der Hauptstraße“, bestehend aus dem Textteil (Seite 1 bis 68), und der Zeichnung in der Fassung vom 16.07.2025 dem Gemeinderatsbeschluss vom 16.07.2025 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Gemeinde
Missen-Wilham,

den 22.07.2025




1. Bürgermeisterin
Martina Wilhelm
Wilhelm
Erste Bürgermeisterin
Gemeinde Missen-Wilham

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Gewerbegebiet Lußwiesen“, einschließlich 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „An der Hauptstraße“ der Gemeinde Missen-Wilham tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 06.08.2025 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde
Missen-Wilham,

den 06.08.2025




1. Bürgermeisterin
Martina Wilhelm
Wilhelm
Erste Bürgermeisterin
Gemeinde Missen-Wilham

B SATZUNG



Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Gewerbegebiet Lußwiesen“

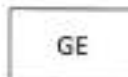
Gem. § 9 Abs. 7 BauGB

(s. Planzeichnung)

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanes werden innerhalb des Überlagerungsbereiches mit dem Bebauungsplan „An der Hauptstraße“ (rechtsverbindlich seit 17.12.2015) die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes vollständig durch die gegenständlichen Festsetzungen ersetzt (siehe Überlagerungsbereich Planzeichnung).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, mit Ausnahme der unten aufgeführten Nutzungen
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Verkaufsstätten, welche Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben zugeordnet sind, diesen räumlich untergeordnet sind und eine Größe von max. 400 m² aufweisen

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe; ausgenommen Verkaufsstätten, die dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet ihm aber räumlich und funktional untergeordnet sind
- Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, außer Betriebs-tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für sportliche Zwecke § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten
- Selbstständige Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

hier: 0,8

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) bis zu einer Grundfläche von 1,0 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- vollflächig versiegelte Zufahrten und Fahrgassen

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

DH =
max. 11,50m

Maximal zulässige Dachhöhe (DH), in Metern

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

hier: max. 11,5 m

Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung der Dachhöhe ist die festgesetzte Rohfußbodenoberkante (ROK EG) des Erdgeschosses. Der obere Bezugspunkt für die Dachhöhe ist der höchste Punkt eines Gebäudes.

Die maximalen Dachhöhen sowie die maximalen Höhen von Nebenanlagen darf durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen und andere technische Anlagen, um maximal 0,5 m überschritten werden.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

WH =
max. 8,50 m

Maximal zulässige Wandhöhe (WH), in Metern

gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

hier: 8,5 m

Gemessen ab Rohfußbodenoberkante EG (ROK EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut traufseitig bzw. dem höchsten Punkt der Attika.

Bei Gebäuden mit Flachdächern entspricht die maximale Wandhöhe zugleich der maximalen Dachhöhe. Diese wird am höchsten Punkt (Attika oder Dachhaut) des Gebäudes gemessen.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

ROK =
+ 0,50 m

Zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss

gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Maximalmaß der zulässigen Rohfußbodenoberkante (ROK EG) für das Erdgeschoss. Die Rohfußbodenoberkante darf um maximal 0,5 m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt liegen. Die Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss darf 842,0 m ü. NN. nicht unterschreiten.



Höhenbezugspunkt

zur Ermittlung der Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss.

1.3 Bauweise und Baugrenzen

a

Abweichende Bauweise (a)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 BauNVO

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen der BayBO, jedoch ohne die Längenbeschränkung des § 22 Abs. 2 der BauNVO; Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)

o

Offene Bauweise (o)

§ 22 Abs. 2 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Das Gebäude ist mit seitlichem Grenzabstand und gemäß den Längenbeschränkungen des § 22 Abs. 2 BauNVO sowie der Abstandsregelungen der BayBO zu errichten.

(s. Nutzungsschablone in der Planzeichnung)



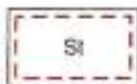
Baugrenze

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO mit einer maximalen Überschreitung von 1,0 m ausnahmsweise zulässig.

(s. Planzeichnung)



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten, privat

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb der durch Umgrenzungslinien als „St“ festgesetzten Stellplatzflächen und innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Stellplätze sowie deren Zufahrten zulässig. Die Anzahl der Stellplätze hat den Anforderungen der jeweils gültigen Satzung über Kraftfahrzeuge und Garagen der Gemeinde Missen-Wilhams zu entsprechen. Die Ausführung hat gemäß der Festsetzung „Notwasserweg“ zu erfolgen.

(s. Planzeichnung)

Nicht-überdachte Stellplätze

Darüber hinaus können nicht-überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der als „St“ festgesetzten Stellplatzflächen errichtet werden, sofern die Anforderungen der Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen der Gemeinde Missen-Wilhams in der jeweils gültigen Fassung erfüllt werden.

Nebenanlagen

gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster bzw. innerhalb der als solche dargestellten Umgrenzungslinien zulässig

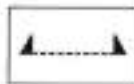
Notwendige, der Versorgung des Plangebietes dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig, sofern die nachstehenden Festsetzungen (u. a. Hochwasserschutz) nicht berührt werden.

Abstandsflächen

gem. Art. 6 BayBO

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Plangebietes unabhängig von den festgesetzten Höhenvorgaben baulicher Anlagen zu beachten.

1.4 Verkehrsflächen



Bereiche für Ein- und Ausfahrten

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

In diesem Bereich sind Ein- und Ausfahrten auf das Grundstück zulässig. Die genaue Lage kann hierbei geringfügig variieren.

(s. Planzeichnung)

1.5 Grünordnung



Private Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 15 und 16 b, d BauGB

Als Bepflanzung ist eine „feuchte Hochstaudenflur“ anzulegen. Verwendung von gebietseigenem Saatgut. Die Saatgutmischung muss mit der „Positivliste von gebietseigenem Saatgut für Kräuter, Gräser und Zwergsträucher in Bayern“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) für das entsprechende Ursprungsgebiet (hier: UG 17, Südliches Alpenvorland) übereinstimmen. Die Pflege erfolgt extensiv mit 2-maliger Mahd im Jahr und mit Abräumen des Schnittguts. Eine Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.

Die Anlage von dezentralen Versickerungsstrukturen und / oder einer Retentionsmulde zur natürlichen Versickerung / Sammlung / Verdunstung des Oberflächenwassers ist zulässig. (s. Planzeichnung)



Zu pflanzender Baum, Pflanzgebot, Lage variabel

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der Grünflächen sind ausschließlich standortgerechte und vorzugsweise heimische Bäume (Mindestgröße 18-20 cm Stammumfang), die zu mindestens 90 % aus der unter Pflanzempfehlungen (Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl stammen, zu verwenden. Die Auswahl entstammt der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) sowie „Stadtgrün 2021“, in der jeweils aktuellen Fassung. Die zu pflanzende Anzahl der Bäume ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Für je angefangene fünf Stellplätze ist mindestens ein Baum II. Ordnung aus der unter „Pflanzempfehlung“ (gem. Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Gehölze sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Für einen Baum ist auch die Pflanzung von zwei Sträuchern gemäß Pflanzliste zulässig.

(s. Planzeichnung)



Zu pflanzende Strauchgruppe, Pflanzgebot, Lage variabel

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Es sind Strauchgruppen in der dargestellten Anzahl zu pflanzen. Es sind ausschließlich Gehölze aus der unter Pflanzempfehlungen (Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenliste „Sträucher“ in der Qualität 3 xv zu verwenden. Die Lage der Anpflanzung ist variabel.

Die Gehölze sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(s. Planzeichnung)

1.6 Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit Zweckbestimmung Notwasserweg

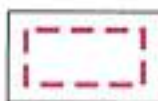
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b, d BauGB

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ist eine muldenartig ausgebildete Fläche zur offenen Regelung, Versickerung und Ableitung von Oberflächenwasser im Fall von Starkregen und Hochwasser zu sichern. Der Ableitungsweg für Oberflächenwasser auf ein benachbartes Grundstück darf nicht behindert oder verstärkt werden. Einfriedungen sind nicht zulässig. Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten. Eine vollständig versiegelte, muldenartig ausgebildete oder verdolte Ausführung ist im Bereich der Ein- und Ausfahrten zulässig, sofern dadurch die Funktionsfähigkeit des Notwasserweges nicht beeinträchtigt wird.

Für Stellplätze, die innerhalb der festgesetzten Flächen für den Hochwasserschutz liegen, gelten besondere Anforderungen an die Ausführung. Abweichend von der kommunalen Stellplatzsatzung der Gemeinde Missen-Wilhams ist die Herstellung mit in Sand verlegtem Pflaster unzulässig. Die Stellplätze sind ausschließlich in unversiegelter Form mit wasserdurchlässigen Belägen, wie bspw. wassergebundene Decken, Rasengittersteine oder Pflasterrasen mit breiten Fugen, auszuführen. Die verwendeten Beläge müssen einen Abflussbeiwert von unter 0,4 aufweisen.

(s. Planzeichnung)

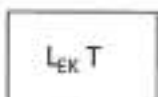
1.7 Vorgehungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG



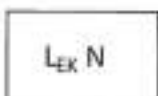
Abgrenzung Kontingentfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten:

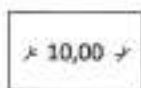


Höchstzulässiges Emissionskontingent tags von 6:00 – 22:00 Uhr in dB(A)/m², 61 dB(A)



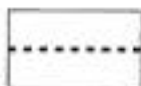
Höchstzulässiges Emissionskontingent nachts von 22:00 – 6:00 Uhr in dB(A)/m², 46 dB(A)

1.8 Sonstige Festsetzungen



Bemaßung

(s. Planzeichnung)



Schutzlinie Hochwasser

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB i. V. m. § 78 WHG

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird eine bauliche Schutzlinie zur hochwasserangepassten Ableitung von Oberflächenwasser festgesetzt. Die Schutzlinie ist als Mauer mit einer maximalen Höhe von 1,0 m über natürlichem Gelände auszubilden.

Zulässig sind Natursteinmauern, Sichtbetonmauern, Stampfbetonmauern sowie Mauern aus Fertigbetonelementen oder wasserbeständigem Mauerwerk mit Putz. Die Ausführung hat dauerhaft stand- und wasserbeständig zu erfolgen.

Insektenschutz

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insekten- und fledermausfreundlicher Ausführung zulässig: Leuchtmittel mit ≤ 3000 K, LED, gekoffertes Gehäuse, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung, möglichst niedrige Anbringung.

Außerhalb der Betriebszeiten der Gewerbebetriebe ist die Beleuchtung auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren bzw. über Bewegungsmelder zu steuern.

Die südlichen und westlichen Fassaden sowie in diesem Bereich verortete Gehölze dürfen grundsätzlich nicht direkt beleuchtet werden. Dies gilt auch während der Bauphase. Eine Ausnahme besteht für die gezielte (d. h. möglichst eng fokussierte) Beleuchtung von Logos oder Werbeanlagen an der Fassade, sofern in diesem Bereich keine Gehölze stehen, die durch das Licht direkt angestrahlt werden.

Bodenversiegelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig.

Wasserundurchlässige Beläge sind nur ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSV) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Die Verkehrsflächen und Zufahrten zu Parkplätzen / Stellplätzen sind auch befestigt zulässig.

Grundwasserschutz/ Hochwasserschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z. B. Stau- und Schichtenwässer) sowie Sturzfluten bei Starkregen sind Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z. B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen.

Tiefgaragenabfahrten, Lichtschächte, Öffnungen, Treppenabgänge und Rückschlagventile sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

Pflege und Wartung der PV-Module dürfen nur mit grundwasserunschädlichen Reinigungsmitteln durchgeführt werden. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist verboten.

Niederschlagswasser / Versickerung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB

Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Die technischen Anforderungen für die Bemessung und Bau von Versickerungsanlagen haben nach den DWA-Regelwerken M 153 und A 138-1 (2024) zu erfolgen.

Bei Entwässerungsflächen kleiner 1000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der NWFreiV in Verbindung mit den technischen Richtlinien TRENGW (Grundwasser) möglich.

Ist eine direkte Versickerung aufgrund der Unterbauung oder des Untergrundes nicht oder nur anteilig möglich, kann das Niederschlagswasser gedrosselt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 für die quantitative Bewertung und für die qualitative Bewertung in DWA – A 102 geregelt. Falls erforderlich muss für die Drosselung ein entsprechendes Rückhaltevolumen geschaffen werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist ggf. mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen.

Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Bereiche ist unzulässig.

Oberbodenabtrag

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Der Ab- und Auftrag von Oberboden hat zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar und damit außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern zu erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Fläche vorab durch einen Ornithologen auf Besatz zu untersuchen und ggf. erst nach der Brutzeit für den Oberbodenabtrag freizugeben.

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

Vogelschutz

Glasfronten sind derart auszuführen, dass Vogelschlag vermieden wird, z. B. durch die Verwendung von nicht spiegelnden farbigen / halbtransparenten Scheiben (bspw. Industriegussglas) und / oder Glas mit hochwirksamer Markierung. Zusammenhängende Glasflächen größer 2 m² (welche in der Nähe von Gehölzen sind und Vegetation spiegeln können) sind mit hochwirksamen Markierungen oder anderen Maßnahmen vor Vogelschlag zu schützen.

2 Örtliche Bauvorschriften nach Bayerischer Bauordnung (BayBO)

2.1 Dach- und Fassadengestaltung

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

SD/SHD/FD

Zulässige Dachformen

Es sind die Dachformen Satteldach (SD), Sheddach (SHD) und Flachdach (FD) auf den Hauptgebäuden zulässig.

Die Dachneigung von Nebengebäuden ist dem Hauptgebäude anzupassen (+/- 5 Grad).

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind Dachziegel bzw. Betondachziegel sowie Blechdächer in einheitlichen roten, ziegelroten oder rotbraunen Tönen zulässig. Zusätzlich dürfen sowohl die geneigten Dächer als auch Flachdächer mit dunkelgrauen oder anthrazitfarbenen Bitumendachbahnen eingedeckt werden.

Mit dem Hauptgebäude direkt verbundene Nebenanlagen und Anbauten dürfen auch Glas als vom Hauptgebäude abweichende Bedachung haben.

Dachbegrünung auf Dächern der Hauptgebäude und auf Nebenanlagen sind zulässig und ausdrücklich erwünscht. Der Aufbau von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur Warmwasseraufbereitung ist zulässig. Es wird auf die Solarpflicht gem. Art 44a BayBO verwiesen.

Fassadengestaltung

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Die Gebäude sind mit einer einheitlichen Fassadenstruktur („Hülle“) zu versehen. Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Naturstein und / oder Glas auszuführen.

Hiervon ausgenommen sind konstruktive Bauteile, wie Fensterrahmen, Regenfallrohre, Stützen, Sockel etc.

Grelle und leuchtende Farben (z.B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Außenwände nicht zulässig.

Großflächige Fenster, Anlagen zur Gewinnung von Energie sowie Bauteile zur Energieeinsparung sind hiervon ausgenommen.

2.2 Weitere örtliche Bauvorschriften

Stützmauern

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Stützmauern sind nur dort zulässig, wo sie aufgrund der vorhandenen Topographie zur Abböschung des Geländes unverzichtbar sind.

Die max. zulässige Höhe liegt bei 1,0 m. Höhere Abstützungen dürfen allenfalls durch einen gestaffelten Rücksprung von mind. 0,5 m errichtet werden.

Zulässig sind Natursteinmauern und Mauern aus Sichtbeton oder Stampfbeton bzw. -lehm.

Einfriedungen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Einfriedungen sind sichtdurchlässig als Holz- oder Metallzäune mit einer Maximalhöhe von 1,8 m zulässig. Mauern, Flecht-/Sichtschutzzäune und (Stein-)Gabionen sind unzulässig, ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren.

Einfriedungen mit standortgerechten Pflanzhecken (z. B. Hainbuche, Feldahorn, Liguster) sind zulässig. Unzulässig sind standortfremde Zierhecken (z. B. Thuja, Kirschlorbeer, Forsythie).

Einfriedungen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, jedoch gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um mindestens 1,0 m zurückzusetzen.

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen, ist eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 m einzuhalten.

Geländemodellierungen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Für die Anpassung des Geländes zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes bei wildabfließendem Wasser / Starkregenereignissen und zur Bildung von Sickermulden sind Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgrabungen in Maßen zulässig.

Geländesprünge zwischen den Grundstücken sind zulässig, sofern sie mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstücks abgestimmt sind. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

Bei gestuften Böschungen muss die Breite des Rücksprungs mindestens 0,5 m betragen.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen

gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Solaranlagen müssen in gleicher Neigung wie das jeweilige Dach ausgeführt werden (keine Aufständerungen) und müssen einen Mindestabstand von 0,5 m gegenüber den Dachrändern und dem Dachfirst aufweisen. Für Indach-Systeme kann der Mindestabstand zu den Dachrändern unterschritten werden.

Stellplätze

Für Anzahl, Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der nachzuweisenden Stellplätze gilt die Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze

und Garagen der Gemeinde Missen-Wilhams in der jeweils gültigen Fassung (erstmals in Kraft getreten am 26.06.1995).

Abweichend von dieser Satzung ist die Ausführung von Stellplätzen mit in Sand verlegtem Pflaster unzulässig.

Stellplätze sind zwingend unversiegelt mit wassergebundener Decke oder breitflächiger Versickerung (Rasengittersteine, Schotter-, Pflasterrasen) herzustellen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.

Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Attika sein und eine Gesamtfläche von 12 m² nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen sind in Form einer Stehle und Fahnen zulässig. Die zulässige Größe der Stehle beträgt eine Breite von 2 m und eine Höhe von 4 m. Für das Hauptgebäude sind bis zu vier Fahnen auf der Grundstücksfläche zulässig.

Eine Nachtbeleuchtung von Werbeanlagen zwischen 22.00 und 7.00 Uhr ist generell unzulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben strahlendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie „Booster“ (Lichtwerbung am Himmel).

Gestaltungssatzung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lußwiesen“, einschließlich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „An der Hauptstraße“ gilt zusätzlich die örtliche Bauvorschrift (Gestaltungssatzung) der Gemeinde Missen-Wilhams in ihrer jeweils gültigen Fassung. Dabei ist maßgeblich, dass bei abweichenden oder weitergehenden Festsetzungen dieser Satzung grundsätzlich die Festsetzungen des Bebauungsplans vorrangig sind.

Im Übrigen finden alle Regelungen der Gestaltungssatzung ergänzend Anwendung, soweit sie mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans vereinbar sind oder dort nicht ausdrücklich anders geregelt werden.

Genehmigungsfreistellung

Aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen schließt die Gemeinde Missen-Wilhams innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Gewerbegebiet Lußwiesen“, einschließlich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „An der Hauptstraße“ die Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 Abs. 1 S. 2 BayBO, i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO aus.

3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

3.1 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen



Flurgrenze Bestand



Flurnummer Bestand (nachrichtliche Darstellung)



Bestandsgebäude



Abgrenzung Geltungsbereich best. Bebauungsplan



Gebäude in Planung



Bachlauf / Flusslauf



Höhenlinie



Biotop



Baum-, Gehölzbestand



Überschwemmungsfläche HQ100, Wassertiefe 0,01m



Überschwemmungsfläche HQ100, Wassertiefe 0,1m



Trafostation



Abstandsflächenübernahme



Überlagerung mit Bebauungsplan „An der Hauptstraße“



Elektroleitung, Bestand



Elektroleitung, Bestand
Rückbau/ Verlegung



Telekomleitung, Bestand



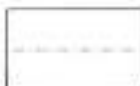
Kabel, Bestand



SW-Kanal, Bestand



RW-Kanal, Bestand



MW-Kanal, Bestand



Kanal Fließgewässer, Bestand

3.2 Pflanzempfehlung

Es ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut mit Herkunftsnachweisen zu verwenden (vgl. § 40 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG). Bei Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) unterliegen, ist das Herkunftsgebiet gem. Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung (FoVHgV) zu beachten. Für die Grünflächen ist gebietsheimisches Saatgut (Ursprungsgebiet 17, „südliches Alpenvorland“) mit einem Kräuteranteil von mindestens 50 % auszubringen.

Pflanzliste

Es wird empfohlen, im Bereich der Grundstücksfläche Gehölze aus der folgenden Pflanzliste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Elsbeere

Sorbus torminalis

Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Walnuss	Juglans regia
Zitter-Pappel	Populus tremula
Sand-Birke	Betula pendula
Bergulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis
Salix alba	Silberweide

Bäume II. Ordnung

Grau-Erle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Kugel-Steppen-Kirsche	Prunus x eminens
Lederblättriger Weißdorn	Crataegus x lavallei
Pflaumenblättriger Weißdorn	Crataegus x persimilis
Thüringer Mehlbeere	Sorbus thuringiaca
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schmuck-Eberesche	Sorbus decora
Schnee-Felsenbirne	Amelanchier arborea
Birnen-Sorten	Pyrus-Hybriden
Apfel-Sorten	Malus-Hybriden
Zweiggriffliger Rotdorn	Crataegus laevigata

Sträucher:

Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Hunds-Rose	Rosa canina
Alpen-Rose	Rosa pendulina
Zweiggriffliger Rotdorn	Crataegus laevigata
Hainbuche	Carpinus betulus
Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Echter Faulbaum	Frangula alnus
Schlehe	Prunus spinosa ssp. spinosa
Traubenholunder	Sambucus nigra

Die Pflanzliste legt ausgewählte, heimische Gehölze (Laubbäume) und Sträucher für die Ansprüche der Höhenlage des Gebiets dar. Zudem werden blühende Laubbäume auf Empfehlung der bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau (LWG) sowie der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) gewählt.

Mindestens 90 % der gepflanzten Gehölze sollen aus der oben aufgeführten Pflanzliste (einheimische Gehölze) verwendet werden.

Maximal 10 % der Pflanzungen dürfen nicht-heimische Arten sein, solange diese nicht als invasive Arten gelten.

Es wird empfohlen, die Funktionserfüllung der grünordnerischen Maßnahmen nach fünf und nach zehn Jahren zu beurteilen. Je nach Beurteilung werden Nachpflanzungen erforderlich.

3.3 Sonstige Hinweise

Altlasten	Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, so sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Oberallgäu zu informieren und ggf. weitere Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 BayBodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt Kempten, Landratsamt Oberallgäu) durchzuführen.
Artenschutz	Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen grundsätzlich die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot) sowie die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG (Baufeldfreimachung nur außerhalb der allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09.) einzuhalten.
Baugrund	Es wurde kein Baugrundgutachten durchgeführt. Unterschiedliche Setzungsverhalten können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung empfohlen.
Bau- und Bodendenkmäler	Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissensstand keine Kulturdenkmale bekannt.
Bodenschutz	<u>Grundlegende Maßnahmen bei Bautätigkeiten:</u> - Für alle Bodenarbeiten gelten die technischen Regeln DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von

Bodenmaterial und Baggergut" sowie die DIN 18915 „Vegetations-
technik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“.

- Der Boden darf nur bei trockenen Bodenverhältnissen befahren werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind lastverteilende Maßnahmen (z.B. Nutzung von Bodenschutzmatten) gemäß DIN 19639 vorzusehen.
- Mögliche Erschließungswege sind bodenschonend zu befahren (z.B. durch Nutzung lastenverteiler Maßnahmen).
- Es sollten ausschließlich Kettenfahrzeuge genutzt werden (Pres-
sung max. 15 kPa), um die Bodenverdichtung möglichst gering zu halten.

Maßnahmen zum Umgang mit Bodenaushub:

- Vorhandener Oberboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zu-
stand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schüt-
zen. Oberstes Ziel ist deshalb die Vermeidung von Bodenaushub
bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der
Baufläche. Anfallender Bodenaushub ist möglichst hochwertig zu
verwerten.
- Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Ver-
meidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichen-
dem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden.
- Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen
Entsorgungsweg (z.B. §§ 6 u. 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung
von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverord-
nung (EBV) sowie DepV).
- Sofern anfallender Bodenaushub innerhalb einer landwirtschaftli-
chen Fläche verwertet werden soll, ist dieser im Vorfeld nach §§ 6
- 8 BBodSchV zu analysieren.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu
schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und
vor Verdichtung zu schützen.
- Die maximale Haufwerkshöhe ist auf 2 m für Oberboden und ma-
ximal 3 m für Unterboden und Untergrund zu begrenzen.
- Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Für fachliche Fragen zum Thema Bodenschutz steht das Beratungsan-
gebot des WWA Kempten zur Verfügung.

Brandschutz

Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Verwaltungsvorschrift über Flä-
chen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken“ in der je-
weils aktuellen Fassung (VwV Feuerwehrflächen) zu errichten. Die An-
forderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie der
Anlage A 2.2.1.1/1 BayTB sind aus Sicht des abwehrenden Brandschut-
zes zu beachten und einzuhalten. Ein Löschgruppenfahrzeug ist in der

Hilfsfrist vor Ort. Eine Drehleiter ist nicht in der gesetzlichen Hilfsfrist vor Ort. Die 2. Rettungswege müssen bei Gebäuden über 8m Brüstungshöhe baulich ausgeführt werden.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Es ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Entnahmestellen nur im Umkreis von 300 Metern genutzt werden dürfen. Zudem muss der erste Hydrant innerhalb eines maximalen Abstandes von 75 Metern erreichbar sein. (AGBF Bund - Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen)

Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331 „Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“ (Stand 11/2006) auszulegen.

**Energieeffiziente
Bauweise**

Es wird empfohlen, bei der Planung der Gebäude auf eine energieeffiziente Bauweise zu achten. Ein günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen bietet ein großes Reduktionspotenzial. Daher ist der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll.

**Hangwasser /
Kellergeschoße**

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Wasser aus höher gelegenen Bereichen (v. a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG).

Bis einschließlich +100 cm über Bemessungswasserstand sind alle Bauteile (Lichtschächte, Kellerfenster, Kellerabgänge, Tiefgaragenabfahrten...) wasserdicht auszuführen bzw. so auszuführen, dass durch Starkregen und / oder Schichtwasser kein Wasser in das Gebäude eindringen kann.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten empfiehlt ausdrücklich den Abschluss einer Elementarschadensversicherung.

**Immissions-
schutz**

Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Aufenthaltsräume nachzuweisen.

**Kampfmittelbe-
lastung**

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 (AllMBI. S. 136).

**Landwirtschaftli-
che Nutzung**

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.

Bei noch nicht bebauten Grundstücken ist die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung bis zur Durchführung der Bebauung weiterhin zulässig.

**Archäologische
Funde**

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Referat Z I – Bayrische Denkmalliste und Denkmaltopographie, Hofgraben 4, 80539 München oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Missen-Wilthams 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 und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

C BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Missen-Wilhams beabsichtigt, das Gewerbegebiet "Lußwiesen" zu entwickeln, um dem aktuellen Bedarf der ortsansässigen Brauerei Schöffler Bräu gerecht zu werden. Der Gemeinde liegt ein konkretes Erweiterungsvorhaben der Hanspeter Grassl KG vor, die als Betreiberin der Schöffler Bräu einen erheblichen Beitrag zur regionalen Wirtschaft und zum Tourismus leistet. Die Geschichte des Ortes Missen ist eng mit der Brauerei verbunden, welche für die lokale Bevölkerung identitätsstiftend wirkt. Die Schöffler Bräu ist eine traditionsreiche Brauerei, die seit Generationen in Missen ansässig ist. Sie produziert verschiedene Biersorten und betreibt einen Brauereigasthof, der sowohl bei Einheimischen als auch bei Touristen beliebt ist. Zudem bietet die Brauerei Führungen und Veranstaltungen an, die den Tourismus im Ort fördern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und der Ausweisung eines Gewerbegebiets soll notwendiges Bauland für die Erweiterung der Schöffler Bräu geschaffen werden.

Geplant ist die Errichtung neuer Lagerflächen mit Abfüllanlage sowie einer Lkw-Garage mit Waschplatz ergänzend zum bestehenden Betriebsgelände am westlichen Ortsrand. Das rund 0,62 ha große Plangebiet besteht aus einer bisher als Pferdekoppel genutzten Wiesenfläche, die zwischen nördlich angrenzenden Gewerbenutzungen und der südlich verlaufenden Erschließungsstraße "Am Freibad" sowie weiteren südlich gelegenen Gewerbebetrieben und dem Freibad liegt. Die Bebauung dieser Fläche führt zu einer städtebaulichen Arrondierung und schließt den bebauten Ortsrand ab.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans "GE Lußwiesen" ist es somit, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Schöffler Bräu zu schaffen und die Auslagerung der Logistik und des Abfüllbetriebs zu ermöglichen. Durch die Nutzung der bestehenden Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen der Bebauungspläne "An der Hauptstraße" und "Am Freibad" kann eine effiziente und ressourcenschonende Standortentwicklung realisiert werden. Zudem wird eine verkehrliche Entlastung des dicht bebauten Ortskerns mit seinen engen Straßenverhältnissen erreicht.

Ein Immissionsschutzgutachten wurde beauftragt, um sicherzustellen, dass die geplante Nutzung mit den umliegenden Gebieten verträglich ist. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt somit zur Sicherung und Förderung des Wirtschaftsstandorts unter Berücksichtigung städtebaulicher und umweltrelevanter Aspekte bei. Im Norden und Süden des Geltungsbereiches grenzen rechtskräftige Bebauungspläne an. Aktuell stellt die Fläche bei Hochwasserereignissen (HQ100) einen Fließweg dar. Daher wurde zur Überprüfung der grundsätzlichen Machbarkeit bereits im Voraus (April 2025) von einem Fachgutachter ein hydraulischer Nachweis erstellt.

2 Geltungsbereich

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs

Die Gemeinde Missen-Wilhams liegt im westlichen Teil des Landkreises Oberallgäu im Bundesland Bayern und gehört zum Regierungsbezirk Schwaben. Seit 1978 bildet sie mit dem Markt Weitnau eine Verwaltungsgemeinschaft mit Hauptsitz in Weitnau. Missen-Wilhams ist ein staatlich anerkannter Luftkurort und gehört zu den sogenannten Alpkönigsdörfern. Der Kernort Missen liegt etwa 7 km Luftlinie nordwestlich von Immenstadt und ca. 8 km nordöstlich von Oberstaufen. Die Gemeinde ist verkehrstechnisch über die Staatsstraße 2006 (St 2006) angebunden und zeichnet sich, typisch für die Allgäuer Landschaft, durch ihre landwirtschaftliche Prägung im Bergstättgebiet aus.

Das geplante Gewerbegebiet „Lußwiesen“ befindet sich am westlichen Ortsrand von Missen, südlich der Straße „Lußwiesen“ und nördlich der Straße „Am Freibad“, auf Höhe des Feuerwehrgerätehauses. Das Gelände im Geltungsbereich ist topografisch wenig bewegt und liegt auf rund 842 m über Normalnull (ü. NN) und fällt um insgesamt etwa einen Meter von Ost nach West ab.



Abbildung 1: Lage des Plangebiets im westlichen Ortsbereich von Missen-Wilhams.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs umfasst das Flurgrundstück Nr. 87/3, mit Ausnahme eines kleinen Teilbereichs im Nordosten, und einen Teil des Flurgrundstücks Nr. 87/10 in der Gemarkung Missen mit einer Größe von ca. 0,62 ha.



Abbildung 2: Lage des Plangebiets im westlichen Ortsbereich von Missen-Wilhams.

2.2 Städtebauliche Bestandsaufnahme

2.2.1 Nutzungen

Die unbebaute Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als extensives Dauergrünland genutzt und ist als Pferdekoppel eingezäunt. Der südliche Teil des Geltungsbereichs, der auf dem Flurstück Nr. 87/10 liegt, ist durch eine geschotterte Fläche geprägt, die teilweise als Pkw- und Lkw-Stellplatz dient. Den südlichen Abschluss des Geltungsbereichs bildet die asphaltierte Straße „Am Freibad“.

Südlich der Straße „Am Freibad“ befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen des Gewerbegebiets „Am Freibad“, darunter das Feuerwehrgerätehaus, ein Bad-, Heizungs- und Klimatechnikbetrieb sowie Wohnnutzungen. Die Straße „Am Freibad“ verbindet Missen mit dem Ortsteil Wiederhofen und führt zur Thaler Höhe.

Östlich an den Geltungsbereich angrenzend liegt ein größerer geschotterter Parkplatz (ca. 1.600 m²), auf dem alle zwei Jahre ein Oldtimerfestival der „Allgäuer Oldtimer Freunde“ stattfindet. An heißen Sommertagen wird dieser Kiesplatz von Besuchern des Freibads als Parkfläche mitgenutzt.

Nördlich grenzt das Gewerbegebiet „An der Hauptstraße“ an den Geltungsbereich an, in dem sich Unternehmen wie die Zimmerei Luibenspacher, ein Bauunternehmen und der Heizungs- und Sanitärbetrieb Kimmritz befinden. Dieses Gewerbegebiet wird über die Straße „Lußwiesen“ erschlossen.

Westlich des Plangebiets befinden sich offene, landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, die den Übergang zur freien Landschaft markieren.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebiets ist durch Gebäude mit relativ flach geneigten Satteldächern geprägt. Die Dächer sind überwiegend mit Ziegeln eingedeckt, wobei auch vereinzelt Blechdächer vorkommen. Sowohl die Ziegel- als auch die Blechdächer weisen durchgehend eine rötliche Farbgebung auf, was dem Ortsbild eine einheitliche Charakteristik verleiht. Die Fassaden der umliegenden Gebäude sind vielfältig gestaltet. Es kommen Blechverkleidungen, Holzverkleidungen sowie verputzte Fassaden vor.

2.2.2 Erschließung

Die innerörtliche Erschließung des Plangebiets ist durch die Straße „Lußwiesen“ im Norden und die Straße „Am Freibad“ im Süden gesichert. Die Straße „Am Freibad“ verbindet Missen mit dem Ortsteil Wiederhofen und führt zur Thaler Höhe. Das geplante Gewerbegebiet „Lußwiesen“ ist überregional gut angebunden. Die St 2006 (Hauptstraße) verbindet Missen mit der Bundesstraße 12 in Richtung Norden und mit der Stadt Immenstadt im Allgäu und weiterführend mit der Bundesstraße 308 im Süden. Über die St 2006 ist Missen an das weiterführende Kreis- und Staatsstraßennetz angebunden und somit mit den umliegenden Gemeinden vernetzt.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Buslinie 82. Diese bedient die Haltestelle „Missen, Abzw. Wiederhofen“, die rund 300 m Fußweg vom Plangebiet entfernt liegt, sowie die Haltestelle „Missen, Gh. Schäffler“, die etwa 750 m entfernt ist. Beide Haltestellen bieten eine Verbindung zum Busbahnhof Immenstadt und somit zum überregionalen Bahnverkehr.

Der Standort ist auch zu Fuß gut erreichbar. Die südliche Erschließungsstraße „Am Freibad“ ist einseitig mit einem separaten Fußweg ausgestattet. Für Radfahrer ist kein separater Radweg vorhanden; diese nutzen die wenig befahrene Fahrbahn.

2.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Gebiets mit der vorgesehenen Nutzung ist durch einen Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gegeben. Durch das Plangebiet verlaufen mehrere Elektro- und Telekommunikationsleitungen, sowie zwei Schmutzwasser-, zwei Regenwasser- und ein Mischwasserkanal. Die grundsätzliche Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert. Das Gewerbegebiet ist auf Grund des hohen Grundwasserstandes an einen Regenwasserkanal anzuschließen, der in die Untere Argen geleitet wird. Niederschlagswasser ist in diesen Kanal einzuleiten, dabei gilt es die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) einzuhalten. Eine Versickerung ist nur bedingt in Form von oberflächigen Versickerungsformen möglich, um einen Grundwasserflurabstand von 1,0 m einzuhalten. Hierzu kann der bestehende Vorfluter des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes genutzt werden, der auf Höhe von Flurstück 83 westlich des Plangebiets in die Untere Argen entwässert. Die Bemessung und der Bau von Versickerungsanlagen haben nach dem Regelwerk DWA-A 138-1 (2024) zu erfolgen.

2.2.4 Immissionen

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, d. h. auch der Immissionsschutz, damit der Schallschutz sowie Staub- und Geruchsmissionen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Süden an überplante und bebaute Ortsgebiete. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung handelt es sich um Gewerbegebiete, Mischgebiete und ein nach § 34 BauGB entwickeltes Wohngebiet. Potenzielle auf das Gewerbegebiet einwirkende Lärm- und Geruchsmissionen sind, abgesehen von der üblichen Hintergrundbelastung aus den umliegenden Nutzungen, nicht zu erwarten. Umgekehrt können durch die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen Immissionen auf die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete entstehen. Daher wurde ein Immissionsschutzgutachten beauftragt, um die zu erwartenden Emissionen zu ermitteln und zu bewerten. Das Gutachten berücksichtigt die geplanten Nutzungen sowie die spezifischen Gegebenheiten vor Ort und stellt die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sicher. An allen untersuchten Immissionsorten können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tagbetrieb um mindestens 6 dB unterschritten werden. Im Nachtzeitraum ist mit Ausnahme des Betriebs technischer Aggregate kein Betrieb vorgesehen. Die Immissionsrichtwerte nachts werden mit dem angesetzten Betrieb technischer Aggregate an allen Immissionsorten um mehr als 15 dB unterschritten. Unzulässige Richtwertüberschreitungen durch Spitzenpegelereignisse sind nicht zu erwarten. Mit der aufgezeigten Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm sind, da das Bebauungsplangebiet „Lußwiesen“ identisch mit dem untersuchten Betriebsgrundstück der Brauerei Schäffler am v. g. Standort ist auch die im Rahmen der Bauleitplanung maßgebenden Anforderungen der DIN 18005 abgedeckt.

Nach Abschluss der förmlichen Beteiligung wurde auf Anregung des Landratsamtes Oberallgäu eine ergänzende schalltechnische Gesamtbetrachtung (Wölfel Engineering, 24.06.2025) durchgeführt. Neben den Betriebsgeräuschen des geplanten Vorhabens berücksichtigte die Zusatzuntersuchung die bereits vorhandene Vorbelastung durch die angrenzenden Gewerbegebiete „An der Hauptstraße“ (Nord) und „Am Freibad“ (Süd). Auf dieser Grundlage wurden für das gesamte Plangebiet flächenbezogene Emissionskontingente (LEK nach DIN 45691) von 61 dB(A)/m² tags und 46 dB(A)/m² nachts ermittelt. Die Werte stellen sicher, dass selbst bei einer anderweitigen oder lautereren künftigen Nutzung weiterhin alle Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Vorgaben der DIN 18005 eingehalten werden. Das betriebsspezifische Gutachten für die Schäffler Bräu (Wölfel, 20.02.2025) liegt deutlich unterhalb dieser Grenzwerte, sodass für den konkret geplanten Betrieb ein deutlicher Puffer verbleibt.

2.2.5 Hydraulik

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde festgestellt, dass das Plangebiet bei einem Hochwasserereignis (HQ100) von einem Fließweg betroffen ist, der über das Flurstück Nr. 87/3 verläuft. Gemäß § 78 Abs. 4 WHG sind in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich untersagt. Die zuständige Behörde kann gemäß § 78 Abs. 2 WHG jedoch im Einzelfall Ausnahmen zulassen, sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Dazu zählt u. a., dass eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit bzw. erhebliche Sachschäden

nicht zu erwarten sind und dass weder Hochwasserabfluss noch Hochwasserrückhaltung beeinträchtigt werden.

Zur Prüfung der Realisierbarkeit des Vorhabens unter diesen gesetzlichen Vorgaben wurde ein detaillierter hydraulischer Nachweis durch das Büro Dr. Blasy – Dr. Øverland Ingenieure erstellt. Dieser baut auf einem kalibrierten 2D-Strömungsmodell (Hydro_AS-2D) auf und vergleicht die Wasserstände und Fließgeschwindigkeiten im Ist- und Planungszustand unter Zugrundelegung des HQ100 sowie eines erweiterten Lastfalls HQ100WB (inkl. 5 % Geschiebezuschlag). Das Ergebnis zeigt, dass das Vorhaben hydraulisch realisierbar ist und eine hochwasserangepasste Bauweise sichergestellt werden kann.

Für das Bauleitplanverfahren wurde die sogenannte Planungsvariante mit Schutzlinie und Flutmulde gewählt. Diese Variante sieht vor, dass der natürliche Fließweg nicht unterbrochen, sondern gezielt entlang der östlichen Grundstücksgrenze abgeleitet wird. Eine bauliche Schutzlinie (z. B. in Form einer Mauer oder von Winkelstützen) verhindert den Einstrom in das Betriebsgrundstück. Das Hochwasser wird stattdessen in eine naturnah gestaltete Flutmulde geführt, die zwischen dem Gebäude und der Straße „Am Freibad“ verläuft. Die Flutmulde ist hydraulisch so dimensioniert, dass sie den Abfluss vollständig aufnehmen und schadlos abführen kann (nachgewiesene Abflussmenge: ca. 4,0 m³/s). Die Sohle der Mulde ist mit einem leichten Gefälle (ca. 1,2 ‰) versehen, sodass sowohl ein freier Abfluss als auch die vollständige Entleerung sichergestellt sind.

Der Bemessung der Schutzhöhen liegt das HQ100WB zugrunde, wobei zusätzlich ein Freibord von 30 cm berücksichtigt wird. Die erforderlichen Schutzhöhen entlang der Schutzlinie liegen zwischen ca. 0,3 m und maximal 0,9 m. Somit ist auch im verschärften Lastfall eine hochwasserangepasste Bauweise gewährleistet. Die Retentionsraumverluste werden durch eine Geländeabgrabung auf dem benachbarten Flurstück 87/10 funktionsgleich ausgeglichen. In der Summe entsteht somit durch das Vorhaben keine nachteilige Veränderung der bestehenden Hochwassersituation.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine fachlich begründete Befreiungslage zu schaffen, in die „hineingeplant“ wird. Die formelle Antragstellung auf Befreiung soll zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Im Folgenden werden die Ausnahmenvoraussetzungen nach § 78 Abs. 2 WHG im Kontext mit der Planung und den Ergebnissen des hydraulischen Gutachtens dargestellt.

Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,

5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Abs. 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

§ 78 Abs. 2 Nr. 1 WHG – Keine anderen Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten

Eine Alternativenprüfung hat ergeben, dass geeignete Flächen innerhalb der Gemeinde Missen-Wilhams, die außerhalb hochwassergefährdeter Bereiche liegen und gleichzeitig an bestehende Infrastruktur angebunden sind, nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen. Verschiedene Alternativstandorte wurden aus raumordnerischen, landschaftlichen und funktionalen Gründen ausgeschlossen (siehe Abschnitt 4 der Begründung). Die Fläche südlich des Gewerbegebiets „An der Hauptstraße“ stellt die einzige realistische Option zur Entwicklung eines zusammenhängenden gewerblichen Bereichs dar.

§ 78 Abs. 2 Nr. 2 WHG – Unmittelbare Anbindung an ein bestehendes Baugebiet

Das Plangebiet grenzt sowohl im Norden als auch im Süden unmittelbar an bereits bestehende und planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebiete („An der Hauptstraße“ und „Am Freibad“) an. Es handelt sich um eine städtebauliche Arrondierung und Lückenschluss, wodurch eine zusammenhängende Siedlungsstruktur entsteht.

§ 78 Abs. 2 Nr. 3 WHG – Keine Gefährdung von Leben, Gesundheit oder erhebliche Sachschäden

Das Gutachten stellt fest, dass die geplanten hochwasserangepassten Maßnahmen (u. a. Schutzlinie, Flutmulde, erhöhte Geländeoberkante) geeignet sind, mögliche Gefährdung von Personen oder Sachwerten abzuwenden.

Die Schutzlinie lenkt den Fließweg gezielt von der Betriebsfläche weg, und die Mulde kann die anfallende Wassermenge (ca. 4,0 m³/s) vollständig aufnehmen. Eine hochwasserangepasste Bauweise mit ausreichenden Schutzhöhen (inkl. 30 cm Freibord) wird eingehalten (vgl. Tabelle 4.1 im Gutachten).

§ 78 Abs. 2 Nr. 4 WHG – Keine nachteilige Beeinflussung von Hochwasserabfluss und Wasserständen

Die Differenzberechnungen der Wasserspiegellagen zwischen Ist- und Planungszustand (vgl. Abbildung 4-4) zeigen, dass sich Veränderungen der Wasserstände ausschließlich auf unbebauten Flächen einstellen.

Der bestehende Fließweg wird nicht unterbrochen, sondern verlagert und kontrolliert über die Flutmulde abgeführt. Es treten keine nachteiligen Auswirkungen im Abflussverhalten auf.

§ 78 Abs. 2 Nr. 5 WHG – Kein Verlust von Rückhalteraum bzw. vollwertiger Ausgleich

Das Vorhaben verursacht einen Verlust von ca. 70 m³ Überschwemmungsvolumen, was über eine flächengleiche Abgrabung auf dem östlich angrenzenden Flurstück 87/10 vollständig kompensiert wird (z. B. 700 m² mit 10 cm Tiefe). Der Ausgleich erfolgt funktions-, umfang- und zeitgleich, wie in Kapitel 4.4 des Gutachtens dargestellt.

§ 78 Abs. 2 Nr. 6 WHG – Keine Beeinträchtigung bestehender Hochwasserschutzeinrichtungen

Im gesamten Untersuchungsgebiet bestehen keine öffentlich-rechtlich gesicherten Hochwasserschutzanlagen, die durch das Vorhaben beeinträchtigt würden. Die geplanten Maßnahmen dienen ausschließlich dem Objektschutz und stehen nicht in Konflikt mit bestehenden Schutzsystemen.

§ 78 Abs. 2 Nr. 7 WHG – Keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger

Die 2D-Berechnungen zeigen, dass das Vorhaben keine Verschlechterungen für ober- oder unterstrom gelegene Grundstücke zur Folge hat. Im Gegenteil: Durch die gezielte Ableitung über die Flutmulde wird der Fließweg geordnet geführt, ohne neue Gefahrenpotenziale zu schaffen. Die Veränderungen stellen somit keine nachteilige Wirkung im Sinne der Vorschrift dar.

§ 78 Abs. 2 Nr. 8 WHG – Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet

Die Planung berücksichtigt die Hochwassersituation umfassend durch:

- hochwasserangepasste Geländeaufhöhung,
- Schutzlinie mit Mauerausbildung,
- begrünte Flutmulde mit geregelter Abfluss,
- Nachweis des Retentionsausgleichs,
- versickerungsfähige Stellplätze und
- Empfehlung technischer Objektschutzmaßnahmen (z. B. Dammbalkensysteme)

§ 78 Abs. 2 Nr. 9 WHG – Keine baulichen Schäden bei HQ100

Anhand des Bemessungshochwassers HQ100WB (inkl. 5 % Geschiebezuschlag) wurden die erforderlichen Schutzhöhen berechnet. Die Gebäudeoberkante liegt oberhalb des maximalen Wasserspiegels zuzüglich 30 cm Freibord (vgl. Tabelle 4.1). Somit sind keine baulichen Schäden beim Bemessungshochwasser zu erwarten.

Die vorliegende Planung erfüllt vollständig die Ausnahmetatbestände gemäß § 78 Abs. 2 WHG. Die städtebaulichen, wasserwirtschaftlichen und technischen Voraussetzungen sind durch den Bebauungsplan und das zugrunde liegende Fachgutachten sachgerecht belegt. Die Darstellung der Ausnahmenvoraussetzungen in der Begründung zum Bebauungsplan erfüllt somit die Voraussetzungen zur Schaffung einer Befreiungslage, auf die im späteren wasserrechtlichen Verfahren nach § 78 Abs. 5 WHG im Rahmen der Baugenehmigung Bezug genommen werden kann.

2.2.6 Impressionen Plangebiet



Abbildung 3: Ansicht der Fläche vom Gewerbegebiet „An der Hauptstraße“ mit Blick nach Süden auf den Bauhof und weitere Gewerbebetriebe.



Abbildung 4: Blick von der Straße „Am Freibad“ nach Nordosten auf die Planfläche mit den angrenzenden Wohn- und Gewerbebauten.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) aus dem Jahr 2022 liegt die Gemeinde Misen-Wilhams im Allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Mittelzentren Immenstadt im Allgäu und Lindenberg im Allgäu. Folgende Ziele und Grundsätze benennt das LEP Bayern für allgemeine ländliche Räume in Verbindung mit der vorliegenden Planung:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) „In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.“

(G) „Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden.“

Die Ausweisung des Gewerbegebiets „Lußwiesen“ ermöglicht die betriebliche Erweiterung der Schöffler Bräu, eines ortsansässigen Unternehmens mit hoher identifikationsstiftender und regionaler Bedeutung. Durch die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze und die Sicherung bestehender Beschäftigungsverhältnisse trägt das Vorhaben zur Stärkung der wirtschaftlichen Struktur der Gemeinde bei. Dies fördert gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen im ländlichen Raum und entwickelt die lokalen Potenziale weiter, wodurch das Ziel und der Grundsatz unter 1.1.1 erfüllt werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) „Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.“

Das Vorhaben orientiert sich an den Prinzipien der Nachhaltigkeit, indem es eine flächensparende Siedlungsentwicklung fördert und bestehende Infrastruktur nutzt. Durch die Arrondierung an bestehende Gewerbegebiete und die Vermeidung einer Zersiedelung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Zudem werden umweltfreundliche Maßnahmen wie Versickerungssysteme und Eingrünungen vorgesehen. Damit trägt die Planung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung im Sinne des Ziels unter 1.1.2 bei.

1.3.1 Klimaschutz

(G) „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden.“

(G) „Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden [...]“

Die Planung beinhaltet klimafreundliche Maßnahmen wie die Installation von Photovoltaikanlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, die Begrünung von Fassaden zur Verbesserung des Mikroklimas

sowie die Umsetzung von Versickerungsmaßnahmen zur nachhaltigen Wasserbewirtschaftung. Diese Ansätze unterstützen die Reduzierung von Treibhausgasemissionen und fördern die Klimaneutralität.

1.3.1 Anpassung an den Klimawandel

(G) „Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.“

Durch die Berücksichtigung der Hochwasserproblematik im Planungsgebiet und die Integration eines Notwasserwegs werden Maßnahmen zur Anpassung an klimabedingte Naturgefahren ergriffen. Der hydraulische Nachweis stellt sicher, dass das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung hat.

1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) „Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.“

Die Erweiterung der Schöffler Bräu stärkt die Standortqualität der Gemeinde Missen-Wilms durch Schaffung neuer Arbeitsplätze und Verbesserung der wirtschaftlichen Infrastruktur. Die strategische Lage des Gewerbegebiets mit guter Verkehrsanbindung und die Nutzung vorhandener Infrastruktur erhöhen die Attraktivität des Standorts für Arbeitnehmer und Unternehmen.

2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“

Durch die Unterstützung eines regional bedeutenden und im Ort verwurzelten Unternehmens wird die lokale Wirtschaft gefördert und die Ausgewogenheit zwischen Verdichtungsräumen und ländlichen Gebieten entsprochen.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...] er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“

(G) „Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen günstige Standortbedingungen für die Entwicklung [...] von Unternehmen, weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie [...] Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen, Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Landwirtschaft [...] sowie Handwerk

ausgebaut und regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus [...] gestärkt und ausgebaut werden.

„Den spezifischen Herausforderungen des dünn besiedelten ländlichen Raums soll in besonderem Maße Rechnung getragen werden.“

Die Erweiterung der Schöffler Bräu unterstützt die Weiterentwicklung der gewachsenen Wirtschaftsstruktur und stärkt die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums. Als traditionsreiche Brauerei, die regionale Rohstoffe verarbeitet und zum kulturellen Erbe beiträgt, fördert sie auch den Tourismus in der Region. Die Planung berücksichtigt die spezifischen Herausforderungen des dünn besiedelten ländlichen Raums, indem sie Arbeitsplätze schafft und die lokale Wirtschaft diversifiziert.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.“

Die Planung erfolgt bedarfsorientiert, um die betriebliche Expansion der Schöffler Bräu zu ermöglichen. Durch die Arrondierung an bestehende Gewerbegebiete und die Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur wird eine flächensparende und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung realisiert. Die ortsspezifischen Gegebenheiten werden berücksichtigt, indem die Planung sich harmonisch in das bestehende Siedlungsbild einfügt.

3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

„Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.“

Das Gewerbegebiet „Lußwiesen“ verfügt über eine gute Verkehrsanbindung an die St 2006 und ist durch den öffentlichen Personennahverkehr (Buslinie 82) erreichbar. Die Nähe zu bestehenden Haltestellen und die vorhandene Straßeninfrastruktur gewährleisten eine optimale Mobilitätsanbindung.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“

(Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

Die geplante Bebauung erfolgt in direkter Anbindung an bestehende Gewerbegebiete und innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Missen-Wilhams. Durch die Arrondierung wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gefördert. Das Anbindegebot wird erfüllt, indem die neuen Flächen an geeignete Siedlungseinheiten angebunden werden.

5.1 Wirtschaftsstruktur

(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.“

Die Schöffler Bräu ist ein mittelständisches Unternehmen mit großer Bedeutung für die regionale Wirtschaft. Durch die Erweiterung werden die Standortvoraussetzungen verbessert und die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens gestärkt. Die Planung unterstützt somit die Zielsetzung, die Standortbedingungen für kleine und mittelständische Betriebe zu erhalten und zu verbessern.

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) „Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.“

Im Rahmen des Vorhabens ist die Installation von Photovoltaikanlagen vorgesehen, um erneuerbare Energien zu nutzen und den Eigenenergiebedarf des Unternehmens zu decken.

7.2.5 Hochwasserschutz

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

Die Planung berücksichtigt die Hochwassersituation durch die Erstellung eines hydraulischen Nachweises und die Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen. Durch die Sicherung von Flächen für den Hochwasserabfluss in Form einer Flutmulde und die hochwasserangepasste Bauweise wird das Risiko für die Bebauung im Plangebiet und die Umgebung minimiert.

Insgesamt entspricht das geplante Gewerbegebiet „Lußwiesen“ den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern. Sie fördert eine bedarfsorientierte Entwicklung der Gemeinde Missen-Wilhams, stärkt den ländlichen Raum als eigenständigen Lebens- und Arbeitsraum und berücksichtigt dabei die Anforderungen an Hochwasserschutz und Anpassung an den Klimawandel.

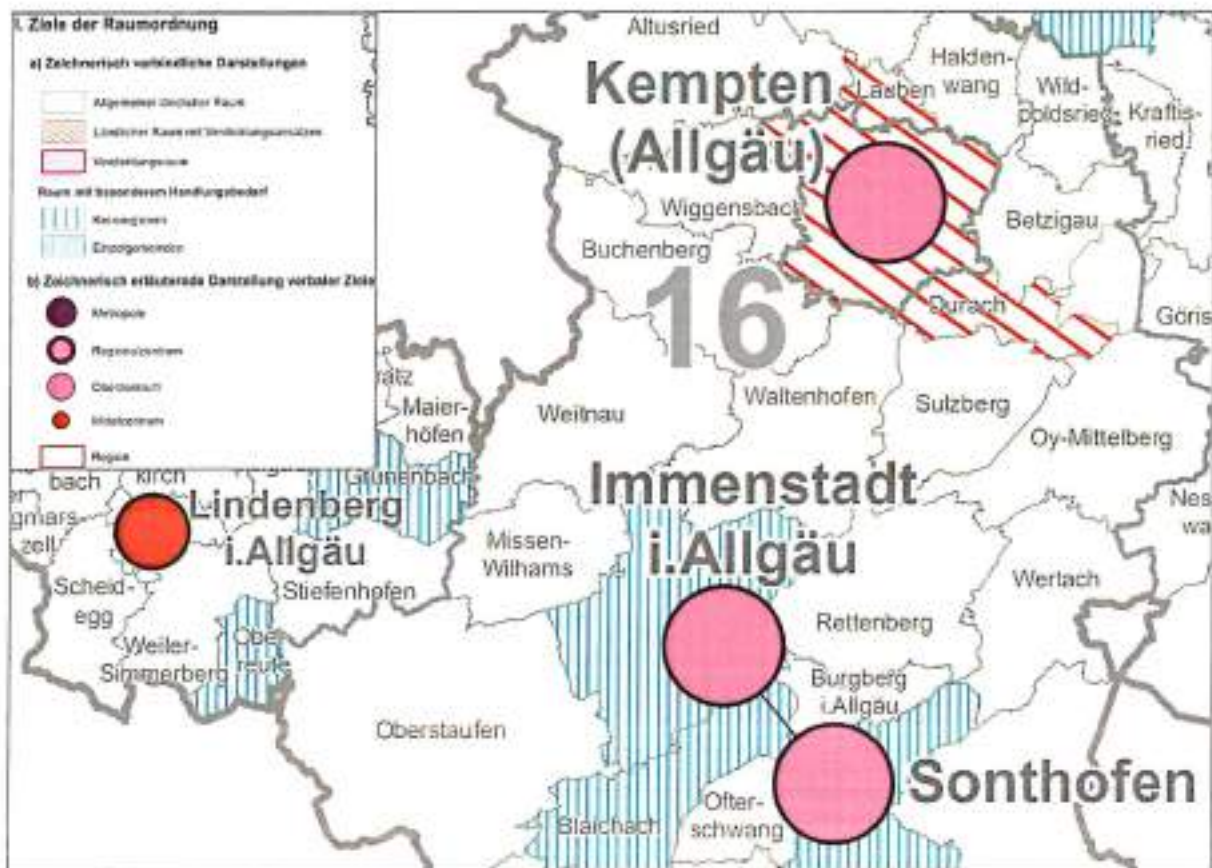


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern (Stand 2023, ohne Maßstab)

3.2 Regionalplan der Region Allgäu

Im Regionalplan der Planungsregion 16 Regionaler Planungsverband Allgäu aus dem Jahr 2007 wird die Gemeinde Missen-Wilms als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ festgelegt (s. Abbildung 5). Das nächste Oberzentrum liegt mit Immenstadt i. Allgäu rund 7 km Luftlinie südöstlich und das nächste Unterzentrum mit Oberstaufen rund 8 km südwestlich der Gemeinde.

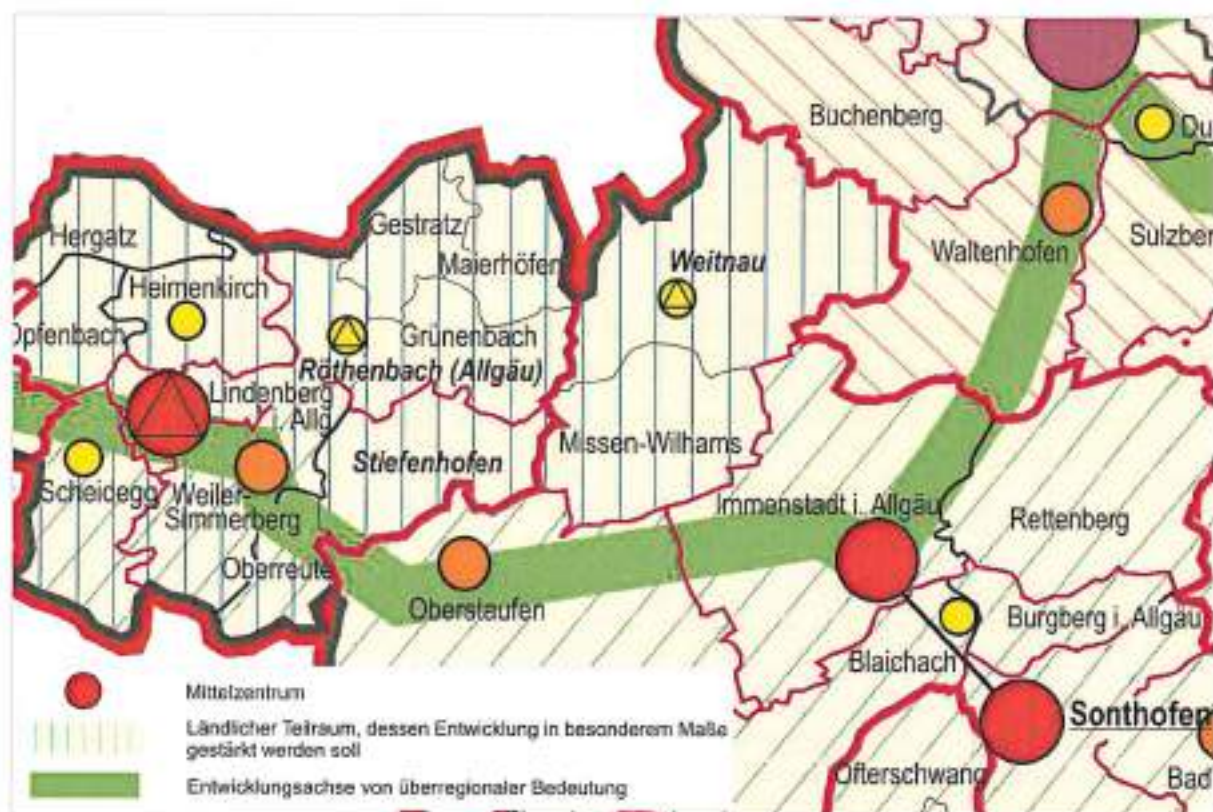


Abbildung 6: Ausschnitt Raumstrukturkarte RP Allgäu (ohne Maßstab).

Die Gemeinde ist zudem vom landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Bergland der Faltenmolasse zwischen Buchenberg und Oberstaufen“ (Teil B, I 2.1 Z19) umgeben (s. Abbildung 7).



Abbildung 7: Ausschnitt Karte 3 „Natur und Landschaft“ RP Allgäu (ohne Maßstab).

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (16) begründen die geplante Entwicklung von gewerblichen Bauflächen an dem vorgesehenen Standort:

Teil A – Überfachliche Ziele und Grundsätze:

Kapitel I – Allgemeine Ziele und Grundsätze:

(G) „Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.“

Die Erweiterung der Schöffler Bräu stärkt die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Missen-Wilhams und sichert die Versorgung mit Arbeitsplätzen vor Ort. Durch die Schaffung neuer gewerblicher Bauflächen wird die Region als Lebens- und Wirtschaftsraum für die lokale Bevölkerung erhalten und nachhaltig gestärkt.

Kapitel II – Raumstruktur:

(Z) „Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.“

Das Vorhaben berücksichtigt die ökologische Bedeutung der Umgebung, indem umweltverträgliche Maßnahmen wie Grünflächen, Grundstückseingrünung und Versickerungssysteme vorgesehen sind. Die Bebauung fügt sich harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur ein und vermeidet negative Auswirkungen auf die Erholungsqualität des Landschaftsraums.

Teil B – Fachliche Ziele und Grundsätze:

Kapitel I – Nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft:

1.1 Landschaftliches Leitbild

(Z) „Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.“

Die Planung achtet auf den Erhalt der natürlichen Grundlagen und landschaftlichen Gegebenheiten. Durch die Integration von Grünflächen und die Berücksichtigung der landschaftstypischen Merkmale wird die Region als Lebens- und Arbeitsraum gesichert und die Funktion als Erholungsraum nicht beeinträchtigt.

3.4.1 Risikovermeidung und Vorsorge

(G) „Risiken durch Hochwasser, Starkregenereignisse, hohe Grundwasserstände und alpine Naturgefahren sollen durch vorsorgende Maßnahmen minimiert werden. Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen sollen nicht in Gefährdungsbereichen errichtet werden. Bei bestehenden Siedlungen und Infrastruktureinrichtungen und bei neuen, die nicht außerhalb errichtet werden können, sollen diese

Risiken berücksichtigt werden. Auch außerhalb festgesetzter Gefährdungsbereiche sollen diese Risiken in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Zudem soll durch entsprechend angepasste Bauweisen die Entstehung neuer Risiken vermieden werden."

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der bei Hochwasserereignissen betroffen sein kann. Durch die Erstellung eines hydraulischen Nachweises und die Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen, wie der Entwicklung einer naturnahen Flutmulde werden die Risiken berücksichtigt und minimiert. Die hochwasserangepasste Bauweise vermeidet neue Risiken.

3.4.2.1 Rückhalt in der Fläche

(G) „In hochwassergefährdeten Tallagen sollen Abfluss- und Rückhalteflächen von unvereinbaren Nutzungen freigehalten werden."

(G) „In stark verdichteten Siedlungsbereichen soll zur Überflutungsvorsorge bei Hochwasser- und Starkregenereignissen auf eine hochwasserangepasste Flächengestaltung – auch als Mehrfachnutzung – hingewirkt werden."

Die Planung vermeidet unvereinbare Nutzungen in hochwassergefährdeten Bereichen und sieht stattdessen Grünflächen und Versickerungsanlagen vor, die als Abfluss- und Rückhalteflächen dienen. Durch die hochwasserangepasste Flächengestaltung einer Fläche für PKW-Stellplätze in Form eines naturnah gestalteten Notwasserweges wird die Überflutungsvorsorge verbessert.

Kapitel II – Wirtschaft

1. Wirtschaftliche Entwicklung der Region

(G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

(Z) „Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden."

(G) „Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen besondere Bedeutung zu."

Die Erweiterung der Schöffler Bräu, eines mittelständischen Unternehmens, trägt wesentlich zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region bei. Durch die Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen wird die Betriebsstruktur gestärkt und die Grundlage für wirtschaftliches Wachstum geschaffen.

Kapitel V – Siedlungswesen:

1. Siedlungsstruktur

(G) „Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen."

(Z) „In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. [...]"

(Z) „Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf lächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.“

(Z) „Die [...] Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.“

Das Vorhaben fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein, indem es unmittelbar an vorhandene Gewerbegebiete angrenzt. Dies ermöglicht eine organische Siedlungsentwicklung und verhindert eine Zersiedelung der Landschaft. Die Planung berücksichtigt die landschaftstypische Dorfstruktur und das Ortsbild von Missen-Wilhams, indem ortsbildprägende Elemente wie Dachformen und Materialien aufgegriffen werden. Damit trägt das Vorhaben zur Erhaltung und Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur bei.

Das Vorhaben im Luftkurort Missen-Wilhams rundet den bestehenden Ortskörper am westlichen Rand ab. Durch das Einhalten des Anbindegebots wird einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt. Besonderen Wert wird auf den Erhalt gewachsener landschaftstypischer Dorfstrukturen und Ortsbilder gelegt. Insgesamt entspricht die vorliegende Planung den relevanten Zielen und Grundsätzen des Regionalplans der Region Allgäu.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Missen-Wilhams aus dem Jahr 1996 stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit dem Zusatz „Tabufläche für Erstaufforstung“ dar. Zudem schneidet ein kleiner Bereich im Westen des Plangebiets eine als „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer oder landschaftsgestalterischer Bedeutung“ ausgewiesene Fläche an.

Da der Flächennutzungsplan flächenhaft und nicht parzellenscharf darstellt und der Anteil der als besonders ökologisch oder landschaftsgestalterisch bedeutungsvoll ausgewiesenen Fläche innerhalb des Plangebiets nur gering ist, wird dieser Aspekt im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt, ist jedoch aufgrund seiner untergeordneten Bedeutung für das Vorhaben nicht hinderlich.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist jedoch keine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Vielmehr kann die Darstellung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird daher berichtigt und künftig als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die Berichtigung erfolgt nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der verwaltungsinternen Fortschreibung gemäß den Vorgaben des § 13a BauGB.



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Mitten-Wilms (ohne Maßstab).

3.4 Bestehende Bebauungspläne

Nördlich an das Plangebiet angrenzend besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „An der Hauptstraße“ und südlich des Plangebietes der rechtskräftige Bebauungsplan „Am Freibad“, die die Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO festsetzen.

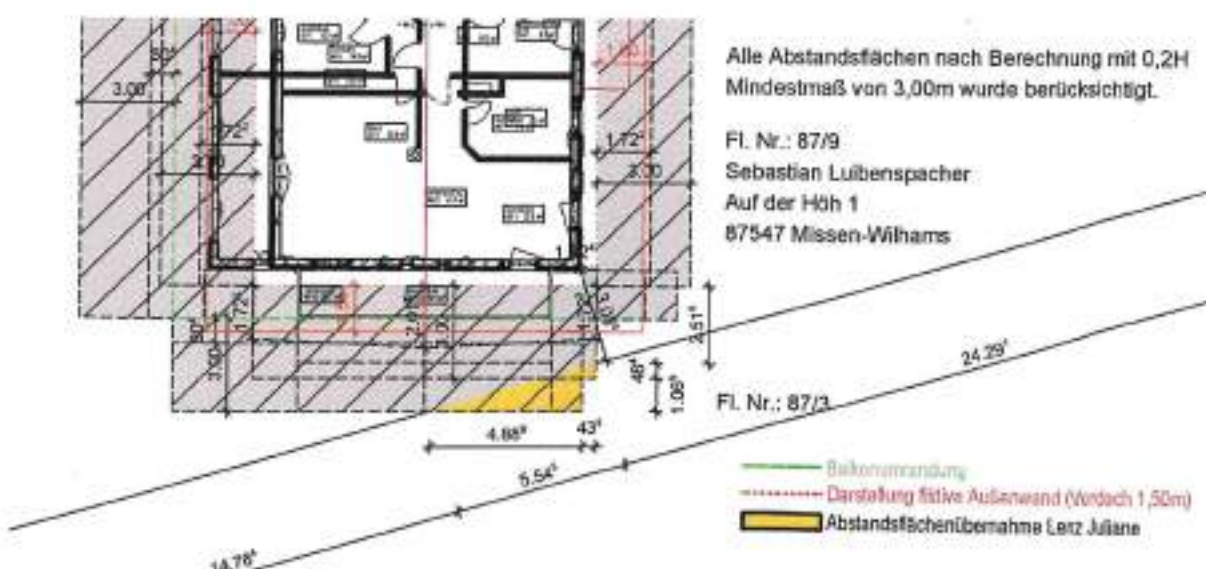


Abbildung 9: Im Rahmen der Bebauung des nördlich angrenzenden Grundstücks wurde eine Abstandsflächenübernahme auf das hier zugrundeliegenden Plangebiet vereinbart.

Direkt angrenzend an das Plangebiet wurde zuletzt (Fertigstellung 2024) ein „Neubau einer Halle mit Büro- und Wohngebäude inklusive Ausstellung im Dachgeschoss, Geländeauffüllung in Richtung Westen“ errichtet. Dieser Bescheid wurde von der Bauaufsichtsbehörde des Landratsamts Oberallgäu im Mai 2022 genehmigt. In diesem Zusammenhang wurde eine Abstandsflächenübernahme auf dem Nachbargrundstück vereinbart (vgl. Abbildung 9). Diese führt zu einer notwendigen Verschiebung der Baugrenze nach Süd (vgl. Zeichnerischer Teil).

4 Standortalternativenprüfung

Die Standortalternativenprüfung erfolgte vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lußwiesen“ in Missen innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets bei HQ 100 Ereignissen liegt. Gemäß § 78 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) sind in solchen Gebieten erhöhte Anforderungen an eine bauliche Nutzung zu stellen; insbesondere sind neue Baugebiete dort nur unter engen gesetzlichen Voraussetzungen zulässig. Daher ist es zwingend erforderlich, im Vorfeld einer Bauleitplanung zu prüfen, ob geeignete und vorzugswürdige Alternativen außerhalb des Überschwemmungsgebiets bestehen. Diese Prüfung ist nicht nur wasserrechtlich geboten, sondern auch im Hinblick auf die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sowie auf das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich.

Bereits im Jahr 2014 wurden im Rahmen einer umfassenden Standortsuche verschiedene Flächen im Gemeindegebiet von Missen-Wilhams auf ihre grundsätzliche Eignung für eine gewerbliche Nutzung untersucht. Im Zuge der aktuellen Planungsüberlegungen wurde diese Untersuchung nun durch weitere innerörtliche und außerörtliche Potenzialflächen ergänzt und aktualisiert.

Ausgangssituation:

Die Gemeinde Missen-Wilhams befindet sich in einer topographisch stark gegliederten Tal Landschaft im westlichen Oberallgäu. Der Hauptort Missen liegt im Talraum des Börlasbaches und des Stixnerbaches. Der Hauptort liegt nahezu vollumfänglich im wassersensiblen Bereich. Die Siedlungsstruktur ist überwiegend linear entlang der Staatsstraße 2006 ausgebildet und im Ortskern bereits weitgehend geschlossen bebaut. Die für eine Bebauung geeigneten Flächen erstrecken sich maßgeblich im Talraum des Börlasbaches, beidseitig entlang der Hauptstraße. Nördlich der Hauptstraße sowie südlich des Stixnerbaches steigt das Gelände sehr steil an, wodurch sich die topographischen Möglichkeiten für eine bauliche Entwicklung deutlich einschränken. Darüber hinaus sind aufgrund der ausgeprägten Hanglagen im nördlichen und südlichen Talbereich Naturgefahren wie Hangrutschungen nicht auszuschließen. Großflächige, zusammenhängende Flächen, die hinsichtlich ihrer Größe, (infrastrukturellen) Ausstattung, Anbindung und Art für gewerbliche Entwicklungen geeignet sind, sind im Altortbereich von Missen nicht vorhanden; Baulücken oder Konversionsflächen bestehen nicht.

Eine Planung in isolierter Lage außerhalb des Siedlungszusammenhangs ist nicht mit dem Anbindegebot (§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. LEP Bayern) vereinbar und würde der raumordnerischen Zielsetzung einer vernetzten, flächensparenden und siedlungsbezogenen Entwicklung widersprechen. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen kommen für eine Entwicklung nur Flächen in Frage, die unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur angebunden sind.

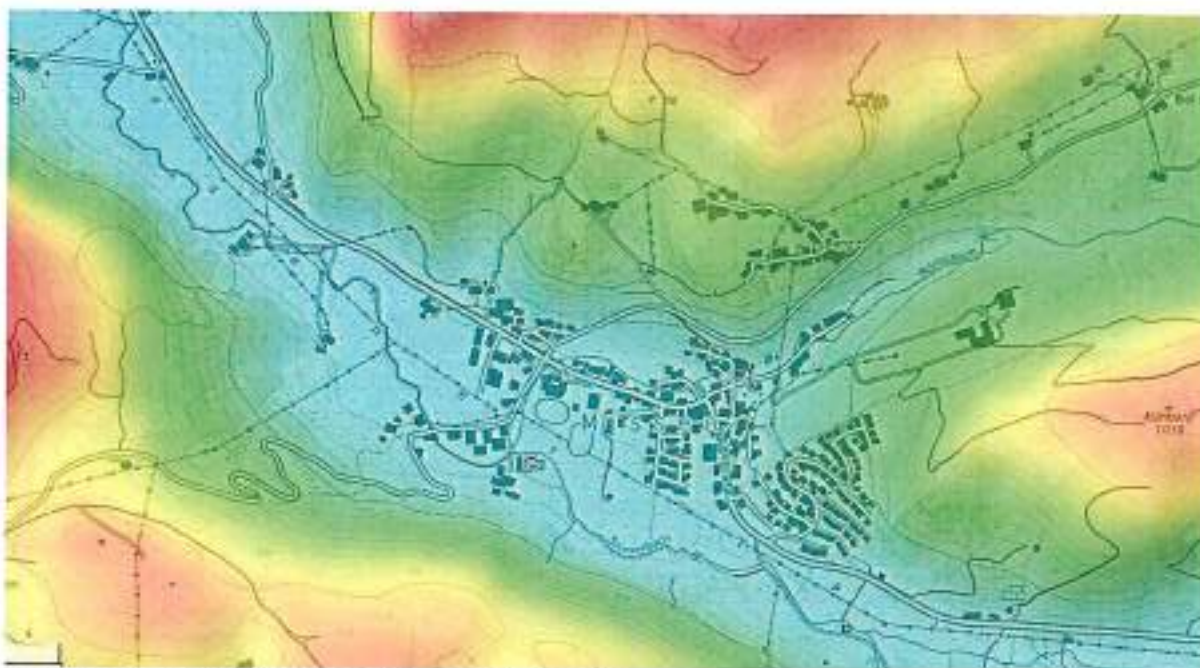
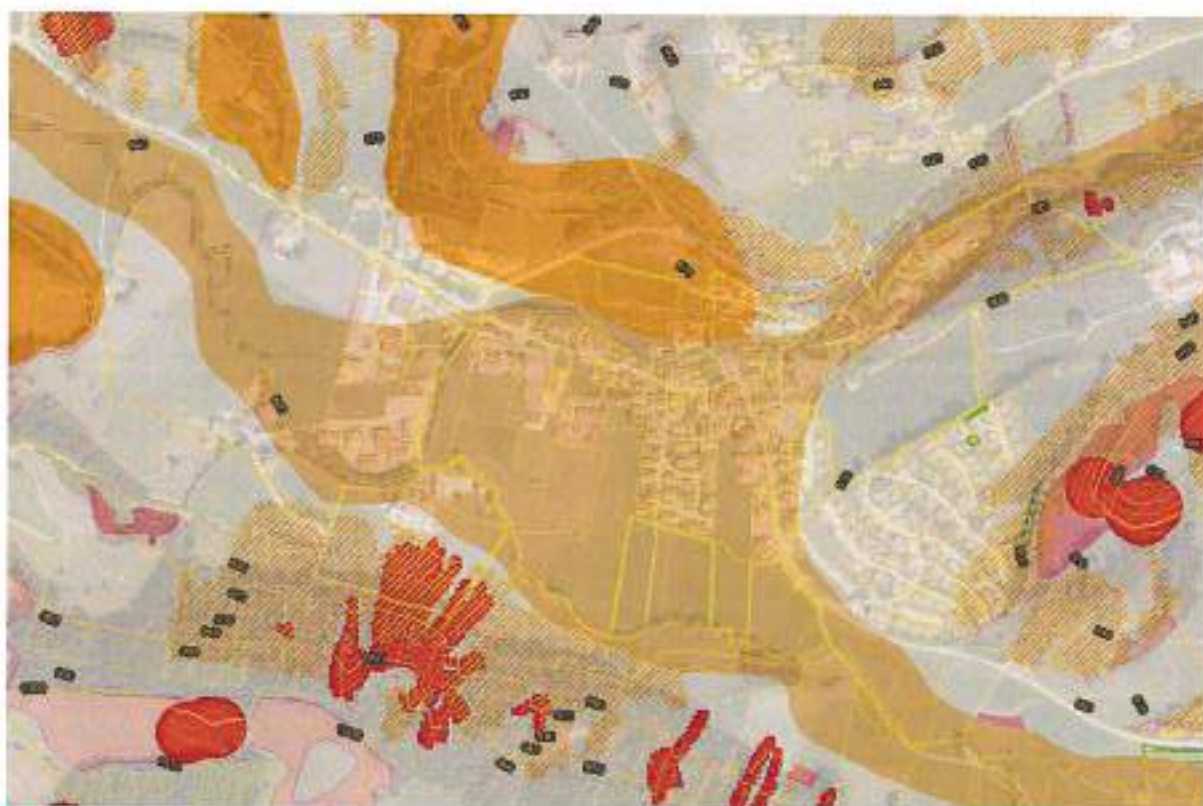


Abbildung 10: Topographische Lage des Ortes im Missener Tal



- Erdfälle/Dolinen
- Anfälligkeit für fachgründige Hangabrüche im Extremfall
- Gefahrenhinweisbereich Rutschanfälligkeit
- Steinschlag/Blockschlag mit Walddämpfung
- Wassersensibler Bereich
- Biotopkartierung (Flachland)

Abbildung 11: Überblick über die Naturgefahren in Missen

Das bestehende Gewerbegebiet „Am Freibad“ in der Gemeinde Missen-Wilhams kann auf Grund der eingeschränkten räumlichen Lage, umrahmt vom Börlasbach einschließlich seines Überschwemmungsbereichs, nicht erweitert werden. Die Fläche nördlich, die den aktuellen Geltungsbereich fasst, wurde daher in der Gemeinde Missen-Wilhams und vom Landratsamt Oberallgäu als möglicher Bereich für Gewerbeflächen favorisiert.

Da jedoch davon auszugehen war, dass der Baugrund innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes nicht die ideale Voraussetzung einer Bebauung bietet, wurden weitere potenzielle Standorte untersucht.

Eine Stellungnahme des Landratsamtes im Zuge der 6. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Missen-Wilhams begrenzt Standortalternativen mit der Begründung, dass die Region des südlichen Oberallgäus im LEP als Tourismusregion ausgewiesen ist und nicht durch Gewerbebauten in isolierter Lage zersiedelt werden darf. Wegen der zu erwarteten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Missener Tal kann eine mögliche Gewerbebebauung allenfalls im Anschluss an zum Teil auch kleinere Siedlungsstrukturen erfolgen. Weiterhin soll auf Grund der Erschließung die Fläche unmittelbar über die Staatsstraße 2006 angebunden werden.

Innerörtliche Potenzialflächen:

Flurstück 176/2, Missen-Kernort

Dieses Grundstück im südlichen Ortskern von Missen liegt zwischen einem Wohngebiet und einem Mischgebiet. Insbesondere ist die westlich angrenzende Wohnbebauung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt und unterliegt daher besonderen lärmschutzrechtlichen Anforderungen. Eine gewerbliche Nutzung in diesem dicht bebauten Ortskern erscheint als kaum realisierbar. Darüber hinaus würde die mit einer gewerblichen Nutzung einhergehende Zunahme des LKW-Verkehrs die innerörtliche Verkehrssituation zusätzlich belasten anstatt mit einer Auslagerung von Teilen des Produktionsbetriebes eine Entlastung herbeizuführen. Die für eine Erschließung erforderliche Inanspruchnahme des bereits von einem Forst- und Baggerbetrieb genutzten Flurstücks 37 ist nicht gesichert, sodass eine verlässliche Anbindung an das öffentliche Straßennetz nicht gewährleistet werden kann.

Außerörtliche Potenzialflächen:

Flurstück 83, Missen

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei Flurstück 83 um eine isolierte und nur teilintegrierte Lage. Eine Bebauung würde der bereits mit dem Gewerbegebiet „An der Hauptstraße“ erreichten Arrondierung des Siedlungskörpers entgegenstehen und zu einer weiteren Zersiedelung Missens führen. Darüber hinaus steht die Fläche für eine Bebauung nicht zur Verfügung.

Flurstücksnummer 71 / Kläranlage:

Der Bereich südöstlich der gemeindlichen Kläranlage liegt im räumlichen Bezug zum Kleinsiedlungsgebiet „Sennstube“. Eine Bebauung würde jedoch eine hohe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

mit sich ziehen. Weiterhin ist eine Verfügbarkeit der Flächen ausgeschlossen. Keine Anbindung an einen bestehenden Siedlungskörper (Anbindegebot).

Flurstücksnummer 65/3 und 65/4, Fa. Scholz / Sennstube:

Der Bereich südlich der Einfahrt zur Fa. Schreinerei Scholz liegt ebenfalls in räumlicher Nähe zum Kleinsiedlungsbereich „Sennstube“. Die Anbindung und die topografische Lage werden optimal eingeschätzt. Jedoch sind auch hier die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, besonders aus höherer Lage (Wilhams, Aigis) und eine ungewisse Flächenverfügbarkeit zu erwarten. Keine Anbindung an einen bestehenden Siedlungskörper (Anbindegebot).

Flurstücksnummern 102, 103 und 98/7, Maienhof / Wilhams:

Südlich des südwestlichen Ortsrandes von Wilhams befindet sich eine ca. 2 ha große landwirtschaftliche Fläche im Besitz der Gemeinde, allerdings wird hier die Beeinträchtigung des ländlichen Dorfcharakters von Wilhams sowie des denkmalgeschützten Maienhofes als zu massiv eingeschätzt. Zudem ist die Bebauung der Hanglage nicht optimal. Keine Anbindung an einen bestehenden Siedlungskörper (Anbindegebot).

Flurstücksnummern 62/0 und 62/1, Maienhof / Unterwilhams:

Die Flächen südöstlich als auch nordwestlich des Maienhofes sind bezüglich ihrer Topografie und Anbindung an die St 2006 als günstige Standorte einzuschätzen, jedoch lässt ihre exklusive Lage keine Anbindung an vorhandene Siedlungsstrukturen erkennen. Keine Anbindung an einen bestehenden Siedlungskörper (Anbindegebot).

Im Ergebnis erweist sich die Lage am Ortsrand von Missen, südlich der bestehenden Gewerbefläche „An der Hauptstraße“, als einzige realistische Alternative. Sie verfügt als einziger Standort über ausreichend dimensionierte Flächen im Gemeindegebiet Missen-Wilhams, ohne in sensible Landschaftsbereiche (Vorbehaltsgebiete) einzugreifen. Es ist der einzige in Frage kommende Standort, welcher baurechtlich bzw. raumordnerisch an eine Siedlungseinheit angebunden werden kann, wodurch das Anbindegebot vollständig gewahrt bleibt.

Gleichzeitig ist hier eine Erschließung über bestehende Straßen möglich, die wiederum an die St 2006 angebunden sind. In kompakter Form fügt sich das Plangebiet als „Lückenschluss“ zwischen den Gewerbegebieten „An der Hauptstraße“ und „Am Freibad“ ein, ohne das Landschaftsbild wesentlich zu beeinträchtigen. Darüber hinaus kann das Gewerbegebiet künftig über die Straßen „Lußwiesen“ und „Am Freibad“ an die St 2006 angeschlossen werden, wodurch eine angemessene regionale Erreichbarkeit gewährleistet ist. Gleichzeitig wird die vorhandene nördliche Raumkante des Gewerbegebiets aufgegriffen, sodass mit den umliegenden Wohn- und Gewerbeflächen ein geschlossener Ortsrand entsteht.

Zudem erfolgt keine Inanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten oder naturschutzfachlich sensiblen Bereichen. Die Entwicklung des Gewerbegebiets an dieser Stelle steht somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und stellt die einzige realisierbare sowie raumordnerisch vertretbare Standortoption im Gemeindegebiet dar.

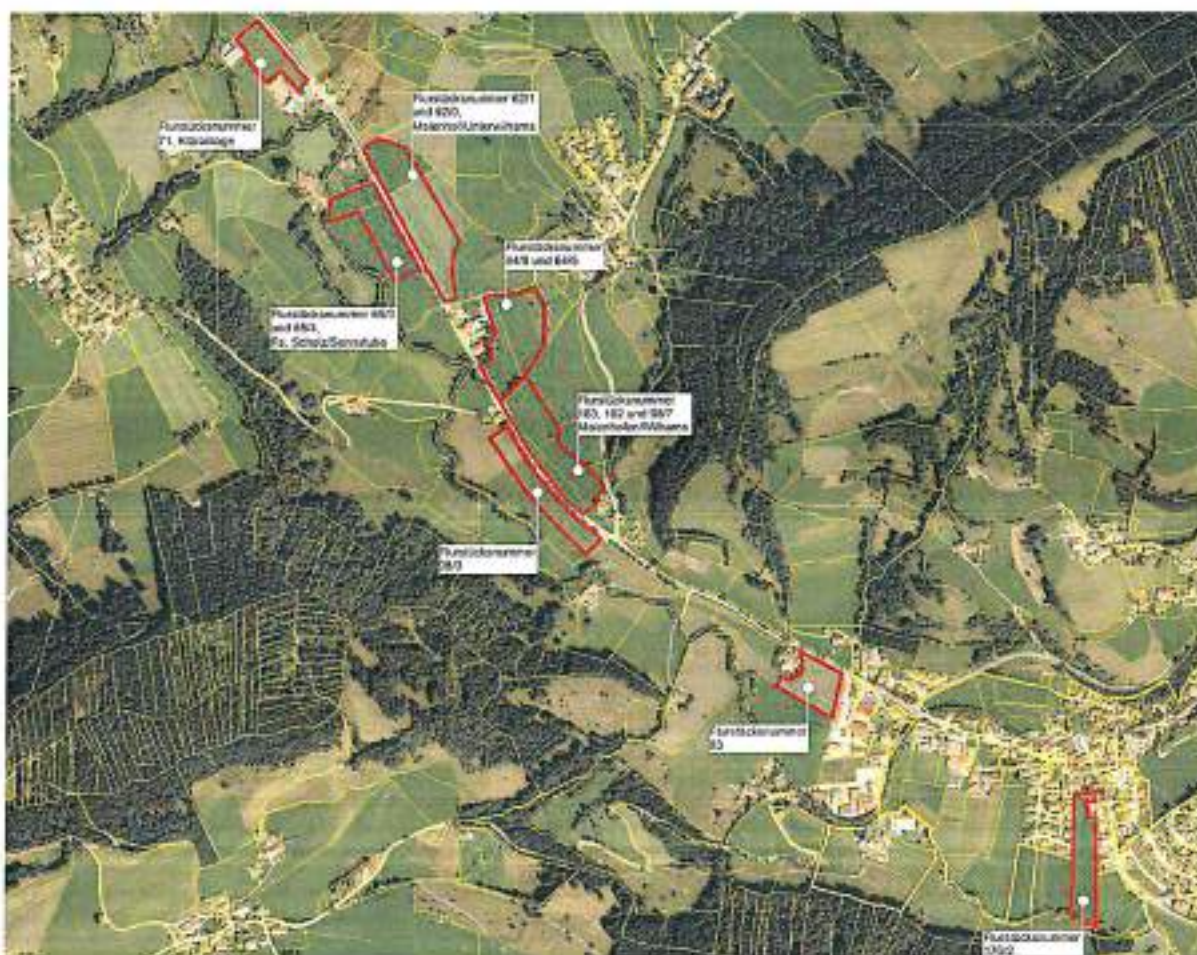


Abbildung 12: Untersuchte Standorte im Müssener Tal entlang der Staatsstraße 2006.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliche Zielsetzung und Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lußwiesen“ verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der ortsansässigen Brauerei „Schäffler Bräu“ zu schaffen und so eine wichtige wirtschaftliche Entwicklung im Gemeindegebiet Missen-Wilms zu ermöglichen. Mit der Ausweisung des Gewerbegebiets wird dringend benötigtes Bauland bereitgestellt, um Lager-, Abfüll- und Logistikflächen zu realisieren und dadurch den vorhandenen Betriebsstandort bedarfsgerecht zu ergänzen.

Das städtebauliche Gesamtkonzept des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lußwiesen“ orientiert sich an der vorhandenen Struktur der benachbarten Gewerbegebiete „An der Hauptstraße“ und „Am Freibad“. Mit der Arrondierung an diese bestehenden Siedlungsflächen wird eine harmonische Fortführung des Ortsrandes erreicht und eine Zersiedelung der umliegenden Landschaft vermieden.

Aufgrund der von Westen her möglichen Einblicke – insbesondere von der Straße „Lußwiesen“ bzw. von den westlich anschließenden Grünflächen aus – wird durch die Nivellierung des Geländes mittels

festgesetzter Rohfußbodenoberkante (ROK) und durch die Begrenzung der First- und Wandhöhen sichergestellt, dass keine überproportionalen Gebäude entstehen, die das Landschaftsbild unverhältnismäßig beeinträchtigen.

Mit der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 werden Betrieben angemessene wirtschaftliche Rahmenbedingungen angeboten, um Lager- und Abfüllflächen effizient errichten zu können. Gleichmaßen wird durch die Festsetzungen zur Versickerung und zur Anlage von wasserdurchlässigen Stellplatzflächen dem Wunsch nach einer Reduktion der Flächenversiegelung Rechnung getragen. Die Möglichkeit einer Teilbegrünung von Dachflächen wird ebenfalls eröffnet, um den Versiegelungsgrad zu minimieren und das Mikroklima positiv zu beeinflussen.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die beiden bestehenden Straßen „Lußwiesen“ und „Am Freibad“, die bereits den nördlich bzw. südlich gelegenen Gewerbebereichen dienen. Dadurch werden großflächige Neubau-Erschließungsmaßnahmen vermieden und die bestehende Straßen- und Leitungsinfrastruktur optimal genutzt. Ein Notwasserweg gewährleistet die Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet und stellt so den Hochwasserschutz bei Starkregenereignissen sicher.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den gewünschten Entwicklungen auf der Gewerbefläche wurden von der Gemeinde in Abstimmung mit den Betreibern spezifische Festsetzungen getroffen. Die Gewerbefläche dient der örtlichen Brauerei Schäffler als Erweiterungsfläche.

Zugelassene Nutzungen im Bereich der GE-Flächen

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zugelassene Nutzungen im Bereich der GE-Flächen

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen außer Betriebstankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Freistehende Photovoltaikanlagen
- Selbstständige Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Autoverwertungsanlagen, Schrottlager
- Gebrauchtwagenhandel mit Lagerplatz
- Anlagen für sportliche Zwecke § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

- Vergnügungsstätten (Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die Ausschlüsse bestimmter Arten der in Gewerbegebieten allgemein (§ 1 Abs. 5 BauNVO) oder ausnahmsweise (§ 1 Abs. 6 BauNVO) zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen wird im Folgenden aus besonderen städtebaulichen Gründen nach § 1 Abs. 9 BauNVO begründet:

Aufgrund der geringen Verfügbarkeit geeigneter Standorte für klassische Gewerbeflächen im Ortsbereich der Gemeinde Missen-Wilms sollen auf diesen Flächen keine Einzelhandels- und Beherbergungsbetriebe angesiedelt werden. Einzelhandelseinrichtungen sind bevorzugt in das Ortszentrum und nicht in periphere Lagen zu verorten.

Weiterhin sind die möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen von Vergnügungsstätten und Tankstellen insbesondere im Nachtzeitraum auf nördlich und östlich angrenzende Wohnnutzungen an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünscht.

Auch durch die Lage des Gebietes am Ortseingang von Missen und der prägnanten Lage im Missener Tal, werden großflächige Lagerplätze und Lagereinrichtungen wie Autoverwertungsanlagen, Schrottlager oder Gebrauchtwagenhändler mit zugehörigem Lagerplatz nicht zugelassen. Diese Nutzungen weisen nur im geringen Ansatz bauliche Strukturen auf und erfüllen somit nicht das Ziel der baulichen Fassung des Ortseinganges. Ebenso verhält es sich mit freistehenden Photovoltaikanlagen.

Betriebseigene Lagerplätze, -häuser und Garagen, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und nur dem Betrieb selbst und den Betriebsangehörigen zur Nutzung offen stehen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß dem Grundsatz zum Flächensparen gilt es eine angemessene Dichte zu erreichen. Dies ist ein wichtiger Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und entspricht grundsätzlich auch der Regionalplanung. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl wird der in § 17 BauNVO vorgesehene Orientierungswert von 0,8 für Gewerbegebiete aufgegriffen. So soll gewährleistet werden, dass die Flächen konzentriert und effizient für die gewerbliche Nutzung verwendet werden können. Die Produktion und innerbetriebliche Logistik erfordern eine vollständige Ausnutzung der überbaubaren Fläche, um eine durchgängige Produktionskette (Anlieferung – Abfüllung – Lagerung) in einem einzigen Baukörper abzubilden. Durch die kompakte Bauweise werden zusätzliche Freiflächenversiegelungen vermieden, bleiben sämtliche gesetzliche Abstandsflächen unangetastet und wird der Flächenverbrauch minimiert. Die festgesetzte GRZ gilt als Höchstmaß. Darüber hinaus kann bei Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte Obergrenze der GRZ im Gewerbegebiet bis 1,0 überschritten werden. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung und der hierfür erforderlichen baulichen Anlagen (Gebäude, Stellplätze, Lagerflächen, Tanks, Flächen für Erschließung) ist eine effiziente Nutzung der Grundstücksfläche erforderlich. Auf diese Weise wird eine angemessene Flexibilität für betriebliche Notwendigkeiten geschaffen, während das übergeordnete Ziel einer flächensparenden Bebauung gewahrt bleibt.

Durch Begrünungspflicht gem. Art. 7 BayBO ist zudem eine Mindestdurchgrünung gewährleistet. Durch ergänzende Festsetzungen zur Grünordnung (z. B. Baumpflanzgebot und private Grünflächen mit Vorgaben zur Bepflanzung) wird sichergestellt, dass der Grad der Vollversiegelung auf das

notwendige Mindestmaß beschränkt und ein Teil der Flächen trotz der vergleichsweise hohen GRZ nicht befestigt und durchgrünt wird. Ein weiteres Beispiel hierfür ist die Herstellung von Stellplätzen in wasserdurchlässigem Belag. Somit sind die Belange bzgl. Wasserrückhalt sowie Eingrünung dennoch gewahrt.

Die Außenwirkung des Baugebietes wird im Wesentlichen durch die Höhe der Baukörper in Relation zur umgebenden Bebauung bestimmt. Das bauliche Umfeld ist im Norden und Süden des Plangebietes von den Gewerbegebieten „An der Hauptstraße“ und „Am Freibad“ geprägt, wo Firsthöhen bis max. 9 m und Traufhöhen bis max. 7,5 m zulässig sind. Direkt östlich liegt ein Mischgebiet im unbeplanten Innenbereich, worin zweigeschossige Hauptgebäude vorherrschend sind. Für das Plangebiet wurde die maximale Firsthöhe auf 11,5 m und die Traufhöhe auf 8,5 m fixiert und bindet sich damit in die bestehenden Nutzungen der an das Plangebiet anschließenden Bebauungen ein. Dadurch und durch die Ausweisung der Baufenster ist die optimale Ausnutzung der bebaubaren Flächen gewährleistet.

Durch die Kombination der Festsetzungen der GRZ, der maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie dem Höhenbezugspunkt und damit der maximal zulässigen Höhe der ROK besteht keine Notwendigkeit der Festsetzung der GFZ bzw. der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen. Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet tragen dazu bei, die Baukörper einerseits maßvoll in die Umgebungsbebauung einzubinden und andererseits ein homogenes Bild im inneren Gefüge des Gebiets zu schaffen. Das Höhenfestsetzungskonzept wurde an der Straßenhöhe der Erschließungsstraße „Lußwiesen“ auf Höhe der Grundstücksgrenze orientiert und so gewählt, dass entlang des Straßenraumes eine möglichst homogene Höhenentwicklung ohne große Geländesprünge erzielt werden kann und das Grundstück hangabwärts in Richtung Versickerungsflächen und Notwasserweg entwässert werden kann sowie die Gebäude im Falle eines HQ100-Ereignisses über den zu erwartenden Wasserspiegel liegen.

Bei der Ermittlung des Überbauungs-/Versiegelungsgrades des Baugrundstückes können Stellplätze in wasserdurchlässigem Belag und ausgewiesene private Grünflächen unberücksichtigt bleiben, da hierdurch der Versiegelungsgrad auf dem Baugrundstück reduziert wird.

Durch ergänzende Festsetzungen zur Grünordnung (z. B. Pflanzgebot) bzw. zum Umgang mit Niederschlagswasser (Versickerung über belebten Oberboden) und zu Hochwasserereignissen (durchgrünter Notwasserweg) wird gewährleistet, dass der Grad der Vollversiegelung auf das notwendige Mindestmaß beschränkt wird und ein Teil der Flächen unbefestigt und durchgrünt wird.

5.4 Bauweise und Baugrenzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lußwiesen“ wird eine offene sowie abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO festgesetzt, um den betrieblichen Anforderungen an großflächige und zusammenhängende Baukörper Rechnung zu tragen. In dieser abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit den Abstandsregelungen laut Bayerischer Bauordnung (BayBO), jedoch ohne die Längenbeschränkung der BauNVO. Dadurch sind auch Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig. Mit der abweichenden Bauweise wird eine flexible bauliche Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht, die dem heutigen Flächen- und Raumbedarf eines

Brauerelbetriebes entspricht. Zugleich gelten jedoch die Abstandsregelungen nach Art. 6 BayBO, so-
dass bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Darüber hinaus wird für das Garagengebäude die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO fest-
gesetzt. Dies stellt sicher, dass auch das Garagengebäude auf dem Grundstück mit ausreichendem
seitlichem Abstand zu den Nachbargrenzen und unter Einhaltung der einschlägigen Abstandsflächen
und Längenbeschränkung von 50 m errichtet werden.

Die Baugrenzen sind so angeordnet und dimensioniert, dass sowohl die Anordnung der Gebäude als
auch die Betriebsabläufe auf dem Grundstück sachgerecht umgesetzt werden können. Zugleich
wurde eine großzügige Bemessung gewählt, um künftigen Nutzungs- und Erweiterungserfordernissen
gerecht zu werden und unnötige Befreiungsanträge zu vermeiden. Sofern untergeordnete Bauteile
geringfügig aus den Baugrenzen hervortreten (z. B. Vordächer, Erker, notwendige betriebstechnische
Bauteile), ist dies in einem Umfang von 1 m zulässig, um eine funktional optimierte Bauweise zu er-
möglichen.

Innerhalb der als „St“ gekennzeichneten Bereiche sowie innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind
Stellplätze und deren Zufahrten grundsätzlich zulässig. Diese Festsetzung gewährleistet, dass die
Funktionsfähigkeit des Notwasserwegs und die Zufahrt auf das Betriebsgrundstück nicht beeinträch-
tigt wird. Die Zahl und Ausgestaltung der Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Satzung
über Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen der Gemeinde Missen-Wilms. Zusätzlich dürfen nicht-
überdachte Stellplätze auch außerhalb der als „St“ festgesetzten Flächen und außerhalb der überbau-
baren Grundstücksflächen angeordnet werden, sofern dies mit den Belangen des Hochwasserschut-
zes vereinbar ist und die Erfordernisse der gemeindlichen Stellplatzsatzung erfüllt werden.

Nebenanlagen, die den Hauptnutzungen untergeordnet sind, dürfen innerhalb der Baugrenzen bzw.
in den hierfür besonders gekennzeichneten Umgrenzungslinien errichtet werden und müssen an den
Hauptbaukörper anschließen. Auf diese Weise bleibt das städtebauliche Gefüge zusammenhängend
und übersichtlich. Notwendige, der Versorgung des Plangebietes dienende Nebenanlagen können
ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, sofern weder der Hochwasser-
schutz noch andere im Bebauungsplan festgesetzte Belange (z. B. private Grünflächen, Notwasser-
weg) beeinträchtigt werden.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bleiben durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unbe-
rührt. Sie sind daher auch bei der Errichtung von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen zu beach-
ten und einzuhalten.

Da sich das Plangebiet in einem Bereich mit Hochwasserrisiko bei einem HQ100-Ereignis bzw. Fließ-
wegbereichen bei Starkregen befindet, wurde der Notwasserweg festgesetzt. Dieser gewährleistet
die ungehinderte Ableitung von Oberflächenwasser. Die Stellplatzflächen und Zufahrten dürfen in
diesem Bereich daher nur dann hergestellt werden, wenn sie den Abfluss nicht beeinträchtigen und
eine Versickerung bzw. Weiterleitung des Wassers weiterhin möglich ist. Dies kann beispielsweise
durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge (Schotterterrassen, Rasengittersteine o. ä.) geschehen.

5.5 Verkehrsflächen

Die Festsetzung von Bereichen für Ein- und Ausfahrten gemäß § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lußwiesen“ dient in erster Linie einer geordneten und sicheren Erschließung der Grundstücke. Die genaue Lage der Ein- und Ausfahrten darf geringfügig variieren, um den betrieblichen Anforderungen und der jeweiligen Grundstücksaufteilung bestmöglich gerecht zu werden. Dennoch wird durch die zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung sichergestellt, dass die wesentlichen Erschließungsachsen feststehen und eine zweckmäßige Zu- und Abfahrt ermöglicht wird.

Ein zentrales Anliegen im Plangebiet ist der Hochwasserschutz, insbesondere durch den als „Notwasserweg“ festgesetzten Bereich. Die Festsetzung sieht daher vor, dass die Funktionalität dieses Fließwegs unter allen Umständen gewährleistet bleibt. Dazu müssen die Ein- und Ausfahrten insbesondere so ausgestaltet werden, dass ein ungehinderter Abfluss von Oberflächenwasser sichergestellt ist. Die vorgeschriebenen asphaltierten Mulden sorgen dafür, dass Oberflächenwasser in den Notwasserweg geleitet werden kann und nicht aufgestaut wird. Aufgrund dieser Anforderungen dürfen die Ausführungen der Ein- und Ausfahrten keinerlei nachteilige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz haben.

5.6 Grünordnung

Mit den gewählten grünordnerischen Maßnahmen soll eine äußere Begrünung und Gliederung des Gebietes bewirkt und zugleich eine standortgerechte und ökologisch wirksame Einbindung der Flächen in die umgebende Landschaft erzielt werden.

Neben der rein gestalterischen Einbindung des Gewerbegebiets in den Ortsrandbereich stehen besonders die Wasserhaushalts- und Hochwasserschutzbelange im Fokus. Durch die Überschneidung einzelner privater Grünflächenbereiche mit dem als Notwasserweg ausgewiesenen Hochwasserschutzkorridor entsteht eine multifunktionale Zone, die gleichermaßen der Biodiversität wie auch der Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser dient.

Die Ausweisung einer privaten Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 14, 15 und 16 b, d BauGB, die als feuchte Hochstaudenflur angelegt werden soll, erhöht den ökologischen Wert des Plangebiets. Die vorgegebene Verwendung gebietseigenen Saatguts aus dem Ursprungsgebiet 17 (südliches Alpenvorland) gewährleistet eine standortgerechte Vegetationszusammensetzung. Da sich Teile der privaten Grünflächen mit dem muldenartig ausgebildeten Notwasserweg überschneiden, entsteht eine Doppelnutzung: Einerseits behält die Mulde ihre Funktion, Oberflächenwasser bei Starkregen oder Hochwasser kontrolliert abzuleiten und eine ungehinderte Strömung in Richtung tieferliegender Bereiche sicherzustellen; andererseits wird die Grünfläche mit ihrer feuchten Vegetation zum integralen Bestandteil der Wasserführung. So kann ein hoher Grad an Durchgrünung erreicht werden, ohne die Anforderungen an den Hochwasserschutz zu beeinträchtigen. Auch Einfriedungen sind in diesem Bereich ausgeschlossen, damit der Abfluss nicht gestört wird.

Die vorgeschriebene Pflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen in ausreichend großer Qualität (Stammumfang 18-20 cm) knüpft an die Empfehlungen der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) sowie „Stadtgrün 2021“ an. Dadurch wird sichergestellt, dass die

Baumarten an die örtlichen Standortbedingungen angepasst sind und eine langfristige Entwicklung gewährleistet ist. Die Festsetzung, dass für je angefangene fünf Stellplätze mindestens ein Baum II. Ordnung zu pflanzen ist, trägt zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas bei (z. B. Beschattung von Flächen, Wasserrückhalt). Mit der Möglichkeit, zwei Sträucher aus der vorgegebenen Pflanzliste als Ersatz für einen Baum zu pflanzen, wird eine gewisse Flexibilität bei der Grundstücksgestaltung geschaffen, ohne jedoch das Ziel der Durchgrünung zu beeinträchtigen. Die Verpflichtung zur dauerhaften Pflege und zum Ersatz bei Abgang stellt sicher, dass die Bepflanzung langfristig erhalten bleibt.

Ergänzend zum Baumpflanzgebot werden im Plangebiet Strauchgruppen (Qualität 3 x v) gefordert, wobei ausschließlich heimische Gehölze aus der in den Pflanzempfehlungen (Ziff. 3.2) aufgeführten Liste zulässig sind. Diese standortgerechten Sträucher verbessern die ökologische Wertigkeit der Freiflächen und bieten Nahrungs-, Rückzugs- und Nistmöglichkeiten für Kleintiere und Insekten. Die flexible Wahl der konkreten Standorte für die Strauchpflanzungen ermöglicht es, einerseits Betriebsabläufe zu berücksichtigen und andererseits die Vorgaben des Hochwasserschutzes einzuhalten. Auch hier ist im Falle eines Abgangs die Neu- bzw. Ersatzpflanzung vorgeschrieben.

5.7 Flächen für den Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Teilflächen, die gemäß den vorliegenden hydrologischen Fachgutachten potenziell hochwasserbeeinträchtigt sind. Zur Gewährleistung eines funktionierenden Hochwasserschutzes und zur Minderung von Oberflächenabflüssen werden innerhalb dieser Bereiche spezielle Anforderungen an die bauliche Nutzung und Flächengestaltung gestellt.

Die betroffenen Flächen werden im Bebauungsplan als „Flächen für den Hochwasserschutz“ dargestellt. Innerhalb dieser Flächen ist eine bauliche Nutzung nur eingeschränkt zulässig. Insbesondere sind Maßnahmen zu ergreifen, die die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens erhalten und eine zusätzliche Belastung der Vorflut vermeiden. Die Festsetzung eines Notwasserweges als muldenartig ausgebildete Fläche hat den Zweck, bei Starkregen- und Hochwasserereignissen den ungehinderten Abfluss von Oberflächenwasser sicherzustellen. Auf diese Weise werden potenzielle Überflutungsschäden im Plangebiet und bei angrenzenden Nutzungen minimiert. Die Freihaltung von Bebauungen sowie das Verbot von Einfriedungen verhindern, dass der Wasserabfluss behindert oder nachteilig auf andere Grundstücke verlagert wird. Die zulässige, gegebenenfalls versiegelte Ausführung im Bereich der Ein- und Ausfahrten ist nur insoweit gestattet, als die Funktionalität des Notwasserweges nicht beeinträchtigt wird.

Für Stellplätze, die innerhalb der ausgewiesenen Flächen für den Hochwasserschutz vorgesehen sind, gelten besondere Anforderungen an die Ausführung. Abweichend von der kommunalen Stellplatzsatzung ist die Herstellung mit in Sand verlegtem Pflaster unzulässig, da diese Bauweise im Hochwasserfall durch Ausspülung instabil werden kann und eine unzureichende Versickerungsleistung aufweist.

Zur Sicherstellung einer weitgehenden Versickerung und zur Minimierung des Oberflächenabflusses sind Stellplätze ausschließlich in unversiegelter Form mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Festsetzungen erfolgen vor dem Hintergrund der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung, Retentionsräume zu erhalten, eine Verschärfung der Abflussverhältnisse im Hochwasserfall zu vermeiden und die Grundwasserneubildung zu fördern.

5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Für die im Bebauungsplan abgegrenzte Kontingentfläche wird ein flächenbezogenes Geräuschemissionskontingent (LEK) von 61 dB(A)/m² für den Tagzeitraum (6 – 22 Uhr) und 46 dB(A)/m² für den Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) festgesetzt. Das Kontingent sichert die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für jede künftig zulässige gewerbliche Nutzung, da der Bebauungsplan als Angebotsplanung keine konkrete Betriebsart vorgibt. Die Werte stammen aus einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung des Büros Wölfel Engineering vom 24.06.2025, in der neben den zulässigen Betriebsgeräuschen die bestehenden Vorbelastungen durch die benachbarten Gewerbegebiete „An der Hauptstraße“ und „Am Freibad“ rechnerisch berücksichtigt wurden. An sämtlichen maßgeblichen Immissionsorten unterschreitet die bestehende Geräuschkulisse bereits die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm um mindestens 6 dB(A). Unter Anwendung der DIN 45691 und der in Bayern üblichen Auslegung IRW – 6 dB lässt sich daraus das oben genannte maximale Zusatzkontingent ableiten. Die Werte stimmen mit der objektbezogenen Schallimmissionsprognose für den geplanten Brauereibetrieb (Gutachten Wölfel, 20.02.2025) überein, sodass dieser Betrieb das Kontingent deutlich einhält. Die Festsetzung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und wird im zeichnerischen Teil eindeutig verortet. Damit ist gewährleistet, dass auch bei künftigen Betriebsänderungen oder Neuansiedlungen die zulässigen Emissionsgrenzen eingehalten, schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 22 BImSchG ausgeschlossen und die immissionsschutzrechtlichen Belange bereits auf der Ebene der Bauleitplanung vollständig geregelt sind. Der Nachweis der Einhaltung des festgesetzten Geräuschkontingents erfolgt im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, gemäß DIN 45691, Abschnitt 5. Für zu schützende Nutzungen im Plangebiet selbst ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

5.9 Sonstige Festsetzungen

Insekten- und Vogelschutz

Die Festsetzungen zur insekten- und fledermausfreundlichen Außenbeleuchtung beruhen auf den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (vgl. Kap. 8), die gezeigt hat, dass gerade nachtaktive Insekten und Fledermäuse schutzbedürftig sind. Demnach ist durch den Einsatz von Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 K, die in gekofferten Gehäusen verbaut und nach unten gerichtet sind, zu verhindern, dass nachtaktive Insekten von den Leuchtquellen angezogen werden und dort verenden.

Ergänzend zur Insektenfreundlichkeit berücksichtigt die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zudem den Schutz von Fledermausquartieren und deren potenziellen Leitstrukturen. Demnach ist während der Bauphase sowie bei neu entstehenden Gebäuden darauf zu achten, dass angrenzende Gebäude und insbesondere Gehölze, beispielsweise Gewässerbegleitgehölze entlang Börlasbach und Untere Argen, nicht direkt beleuchtet werden. Diese Maßnahme dient dazu, sicherzustellen, dass die Nutzung dieser natürlichen Strukturen als Quartier oder Jagdhabitat für Fledermausarten erhalten

bleibt. Damit wird verhindert, dass künstliche Lichtquellen die Orientierung oder das Verhalten der Fledermäuse beeinträchtigen und so deren wichtige ökologischen Funktionen im regionalen Habitat gestört werden.

Bodenversiegelung

Die Festsetzungen zur Bodenversiegelung zielen darauf ab, die Flächenversiegelung auf das notwendige Minimum zu beschränken. Durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge, die Herstellung von Versickerungsflächen sowie die Nutzung alternativer Pflasterungen (z. B. Rasengittersteine oder Schotterrassen) wird der Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt minimiert und damit ein Beitrag zum Hochwasserschutz geleistet.

Grundwasserschutz / Hochwasserschutz

Ergänzend zu den spezifischen baulichen Maßnahmen zur Sicherung der Betriebsstätten – wie etwa der Verwendung wasserdichter Bauweisen für Keller und Tiefgaragen sowie der Planung von abflussgerechten Konstruktionen – stellen die Festsetzungen zum Grundwasser- und Hochwasserschutz sicher, dass auch bei extremen (Grund-)Wasserständen keine Beeinträchtigungen auftreten. Die Vorgaben sorgen dafür, dass alle unterirdischen und angrenzenden Bauteile so ausgebildet werden, dass sie den erwarteten Belastungen standhalten und eine Gefährdung von Betriebsabläufen oder angrenzenden Nutzungen ausgeschlossen wird.

Niederschlagswasser / Versickerung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB ist das Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern dies der Untergrund zulässt. Ist eine direkte Versickerung aufgrund der Unterbauung oder der hohen Grundwasserstände nicht oder nur anteilig möglich, kann das Niederschlagswasser gedrosselt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Hierzu wird der bereits bestehende Vorfluter des Gewerbegebietes "An der Hauptstraße", der an der nordwestlichen Ecke des Plangebietes verläuft, genutzt, um das Niederschlagswasser in die Untere Argen zu entwässern. Die technischen Anforderungen für die gedrosselte Einleitung richten sich nach den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 für die quantitative Bewertung sowie DWA-A 102 für die qualitative Bewertung. Falls erforderlich, ist ein entsprechendes Rückhaltevolumen zu schaffen.

6 Örtliche Bauvorschriften

6.1 Dach- und Fassadengestaltung

Die Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung im Plangebiet zielen darauf ab, einerseits das ortstypische Erscheinungsbild Missens zu bewahren und andererseits dem geplanten Neubau – insbesondere der Erweiterung der Schöffler Bräu – einen bewusst gewählten gestalterischen Akzent zu verleihen.

Im direkten Umfeld des Plangebiets dominiert bisher eine eher zurückhaltende Form- und Farbwahl, die mit überwiegend leicht geneigten, sattelförmigen Dächern mit roten und rotbraunen Dacheindeckungen dem regionaltypischen Erscheinungsbild entspricht. Auch bei den Fassaden sind neben Putz- und Holzflächen punktuell Metallverkleidungen anzutreffen.

Aufgrund des besonderen Anspruchs, das neue Gebäude als „Aushängeschild“ für die traditionsreiche, im Ort stark verankerte Brauerei zu gestalten, beabsichtigt die Gemeinde jedoch, bewusst etwas mehr architektonische Freiheit als bei den umliegenden Gewerbebauten zuzulassen. Die vorgegebenen Dachformen von Sattel-, Flach- oder Sheddach ermöglichen eine moderne Interpretation eines allgäuischen Brauereibetriebes, ohne dass durch zu extreme Dachformen und -neigungen das harmonische Gesamtbild gestört wird.

Die vorgeschriebene Farbgestaltung der Dachflächen – z. B. rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Töne – stellt den Bezug zur vorhandenen Dachlandschaft her und wahrt somit das Dorfbild. Gleichzeitig erlaubt sie jedoch auch dezent moderne Abwandlungen (z. B. Grautöne), sodass sich das neue Bauwerk zwar von den Nachbarbebauungen abhebt, aber keinen Fremdkörper in der Gesamtansicht darstellt. Die ausdrückliche Zulässigkeit von Flachdächern und Sheddächern ermöglicht es, einen markanten architektonischen Akzent zu setzen, der das Selbstverständnis des Unternehmens als ebenso traditionell wie innovativ unterstreicht. Die empfohlene gleichzeitige Nutzung von Dachbegrünung und Photovoltaik-Dachanlagen ist als besonders positiv herauszustellen. Das gute und kühlere Klima einer Dachbegrünung sorgt dafür, dass sich Photovoltaik-Module im Sommer nicht so aufheizen und somit mehr Ertrag bringen. Der Mehrertrag der Photovoltaik-Anlage kann bis zu 8 Prozent betragen.

Die zulässigen Materialien der Fassaden orientieren sich mit Holz, Putz, Naturstein und Glas an den regional typischen Bauweisen und lassen hierbei bewusst moderne Fassadengestaltungen – beispielsweise großflächige Glas- oder Metallanteile – zu. Diese sollen dem Neubau der Brauerei einen repräsentativen Charakter verleihen und zugleich für lichtdurchflutete Produktionsräume sorgen. Damit das Gebäude zu einem identitätsstiftenden Element für den Ort wird, werden leuchtende Farben und stark reflektierende Materialien (ausgenommen solare Energiegewinnungsanlagen) jedoch weitgehend ausgeschlossen. So soll einerseits vermieden werden, dass das Gebäude zu aufdringlich wirkt, andererseits soll es sich klar als modern interpretierte, gehobene Gewerbe- und Besuchernutzung erkennen lassen.

6.2 Weitere örtliche Bauvorschriften

Die baugestalterischen Regelungen ergänzen die allgemeinen Festsetzungen des Bebauungsplanes und sollen sicherstellen, dass sich das geplante Gebiet trotz seiner gewerblichen Ausrichtung in das Dorfbild einfügt und die spezifischen Anforderungen an Funktionalität, Ökologie und Hochwasserschutz erfüllt.

Um ein einheitliches und ansprechendes Erscheinungsbild des Plangebiets zu erreichen, werden Veränderungen des natürlichen Geländes reglementiert. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in dem Maße zulässig, wie sie zur Durchführung der Bauvorhaben und zur Herstellung der festgelegten ROK ü. NN notwendig sind. Bodenmodellierungen sollen grundsätzlich auf das erforderliche

Minimum begrenzt werden und möglichst naturnah ausgeführt werden, damit weder das Erscheinungsbild noch der natürliche Wasserabfluss gestört wird.

Da die Topographie im Plangebiet gewisse Abstütungen und Modellierungen erforderlich macht, sind diese auf eine Höhe von max. 1 m pro Stützeinheit begrenzt. Höhere Abstütungen dürfen allenfalls durch einen gestaffelten Rücksprung (mind. 0,5 m) errichtet werden, um großflächige, mehrere Meter hohe Stützmauern zu vermeiden. Auch bei der Ausführung selbst wird Wert auf eine ortsverträgliche Gestaltung gelegt: Steingabionen sind ausgeschlossen, während Naturstein, Sichtbeton oder Stampfbeton(-lehm) erlaubt bleiben.

Ergänzend wird auch die Einfriedung des Grundstücks nur in einer Weise zugelassen, die das offene Ortsbild weitestgehend erhält und kleintierdurchlässig ist. So sollen Sichtbeziehungen zur Landschaft bewahrt und eine unbeeinträchtigte Abflussmöglichkeit für Oberflächenwasser sichergestellt werden. Zugleich ist der Einsatz standortgerechter Gehölze und liguster- bzw. hainbuchenartiger Heckenpflanzungen ausdrücklich erwünscht.

Darüber hinaus sind im Sinne der Nachhaltigkeit und eines natürlichen Wasserkreislaufs versiegelte Flächen zu minimieren. So dürfen Stellplätze nur mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden, wodurch Regenwasser lokal versickern kann. Da das Plangebiet unter anderem als Lager- und Produktionsstätte genutzt wird und von regelmäßigem Lkw-Verkehr auszugehen ist, werden die Fahrgassen für den Anliefer- und Abholverkehr als asphaltierte, versiegelte Flächen ausgeführt.

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte eigener Leistung errichtet werden, sodass störende Fremdwerbungen im Eingangsbereich des Ortes ausgeschlossen werden. Da das Gebiet am westlichen Ortseingang liegt sollen durch die maximale Größe (Oberkante Attika und max. 12 m² Werbefläche) überdimensionierte Werbetafeln oder hohe Ausleger vermeiden werden, um keine Konkurrenz zur ortstypischen Silhouette zu erzeugen. Erlaubt sind Stehlen und Fahnen, die jeweils an das Gebäude bzw. den Betrieb gebunden sind. Die Breiten- und Höhenvorgaben (max. 2 m bzw. 4 m) verhindern eine übermäßige Fremdwirkung. Die Nachtbeleuchtung von Werbeanlagen zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr wird untersagt, um Anwohnende vor störenden Lichtemissionen zu schützen und zugleich den für Fledermäuse und Insekten wichtigen Nachtraum zu erhalten.

Die Gemeinde Missen-Wilhams verfügt über eine eigene Gestaltungssatzung (Örtliche Bauvorschrift), die für das gesamte Gemeindegebiet gilt und dabei das Ziel verfolgt, das ortstypische Bau- und Landschaftsbild zu bewahren und qualitativ weiterzuentwickeln. Hierin wird auch geregelt, dass bei Bestehen oder Erlass eines (neueren) Bebauungsplans dessen Festsetzungen bei etwaigen Abweichungen oder weitergehenden Regelungen maßgeblich sind. Im vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lußwiesen“ werden zum Teil spezifische Vorgaben getroffen, die sich aus den besonderen städtebaulichen Anforderungen des Gewerbegebiets und den Belangen des Hochwasserschutzes ergeben. Diese Festsetzungen gelten im Plangebiet verbindlich und haben insoweit Vorrang. Wo keine speziellen Abweichungen bestehen, gelten hingegen die Bestimmungen der Gestaltungssatzung weiter. Für das Gewerbegebiet „Lußwiesen“ ergeben sich im Einzelnen folgende Bezüge:

Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten

Die OGS verlangt im Regelfall Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung; abweichende Formen bedürfen der Zustimmung der Gemeinde. Der Bebauungsplan erweitert dieses Formenspektrum – dem funktionalen Charakter eines Gewerbebestandes Rechnung tragend – ausdrücklich um Flach- und Sheddächer. Damit gilt für die Hauptgebäude die Zulässigkeit von Sattel-, Flach- und Sheddächern, während Nebengebäude weiterhin den Dachvorgaben der OGS unterliegen. Die Anforderungen der OGS an Dachüberstände, Gauben, Integration von PV-Modulen und die Farbgebung werden durch die Dach- und Fassadengestaltung des Bebauungsplanes (Kap. 2.1 der örtlichen Bauvorschriften) vollständig erfüllt bzw. konkretisiert.

Außenwandmaterialien und -farben

Die OGS lässt heimische, matt wirkende Materialien (Holz, Putz, Naturstein) zu und untersagt grelle, reflektierende Oberflächen. Der Bebauungsplan übernimmt diese Grundsätze und präzisiert sie, indem er leuchtende RAL-Töne sowie spiegelnde Metallpaneele ausschließt und großflächige Glas- und Metallstrukturen nur zulässt, sofern sie sich in ein einheitliches Fassadenkonzept einfügen.

Einfriedungen und Stützmauern

Die OGS begrenzt Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen auf 1,20 m (Schneerücklage) bzw. 2,00 m im Allgemeinen, wobei Stützmauern 1,50 m nicht überschreiten dürfen. Der Bebauungsplan setzt – mit Blick auf den Hochwasserabfluss und die Wildwasserwege – strengere Werte. So sind Stützmauern mit maximal 1,0 m Höhe zulässig, höhere Abstützungen nur gestaffelt mit 0,5 m Rücksprung und Einfriedungen sind auf maximal 1,8 m beschränkt.

Stellplätze und Flächenbefestigung

Die OGS fordert für befestigte Flächen mindestens 50 % versickerungsfähige Beläge. Der BP erhöht dieses Schutzniveau deutlich, indem er Stellplätze als wasserdurchlässige Beläge (Schotter-/Pflasterrasen, wassergebundene Decken) verlangt und Fahrgassen auf ein funktionsnotwendiges Minimum begrenzt. Damit wird das Niederschlagswasser dezentral behandelt und die Zielsetzung der OGS vollumfänglich erfüllt und überschritten.

Werbeanlagen und Beleuchtung

Die OGS untersagt grelle Beleuchtungen, selbstleuchtende Werbetafeln und Lichtwerbung an Wohngebäuden. Der Bebauungsplan ergänzt diese Grundprinzipien durch ein generelles Beleuchtungsverbot für Werbeanlagen bei Nacht zwischen 22 und 7 Uhr, einer Begrenzung der Werbeflächen auf 12 m² und der Verpflichtung zu insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung.

Grünordnung und Pflanzgebote

Die OGS verlangt den Erhalt ortsbildprägender Gehölze und standortgerechte Neuanpflanzungen. Der Bebauungsplan setzt dies durch eine detaillierte Baum- und Strauchliste, konkrete Pflanzzahlen (1 Baum je 5 Stellplätze) sowie eine dauerhafte Pflege-/Ersatzpflicht um. Die Ergänzung schließt eine Lücke der OGS, da sie für Gewerbeflächen keine mengenbezogenen Vorgaben enthielt.

Leitungsführung

Der Bebauungsplan trifft keine eigenständigen Festsetzungen zur Leitungsführung, sodass die Pflicht der OGS, Strom- und Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu verlegen, unverändert gilt.

6.3 Grünordnerische Zielsetzungen

Ziel der Grünordnung ist es, eine möglichst hochwertige, funktionale und zugleich ortsbildverträgliche Begrünung mit standortgerechten Gehölzen und Staudenflächen zu realisieren, die das Gewerbegebiet rahmt, funktional begleitet und zugleich in das landschaftlich geprägte Umfeld einbindet. Neben der ästhetischen und gliedernden Wirkung der Bepflanzung kommt der Grünordnung insbesondere eine ökologische und wasserwirtschaftliche Funktion zu, etwa im Rahmen der Regenwasserversickerung, der Retention sowie der Verbesserung des Mikroklimas.

Grundlegende Ziele des grünordnerischen Konzepts:

- Aufbau eines Gliederungsgrüns entlang der östlichen und südlichen Ränder zur landschaftlichen Einbindung des Gebiets in das Orts- und Landschaftsbild.
- Rahmung des Plangebiets durch strukturgebende Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Schaffung einer „grünen“ Raumkante zwischen dem Baugebiet und angrenzenden Flächen (insbesondere dem öffentlichen Kiesparkplatz und dem Übergang zur offenen Landschaft).
- Begrünung der Betriebsflächen über Pflanzbindungen auf privaten Grundstücksflächen und die Verpflichtung zur Pflanzung heimischer Bäume und Sträucher, um die Durchgrünung auch auf Betriebsgrundstücken sicherzustellen.
- Verwendung ausschließlich autochthoner Gehölze und Saatgutmischungen, die dem Ursprungsgebiet „südliches Alpenvorland“ entsprechen. Die Herkunft ist durch ein Zertifikat nachzuweisen. Damit wird der Aufbau standorttypischer, regional angepasster Vegetationsstrukturen gefördert.
- Ausweisung einer feuchten Hochstaudenflur in den muldenartig ausgebildeten Notwasserwegen und Rückhalteflächen, die neben ihrer ökologischen Funktion insbesondere der Retentions- und Versickerungsleistung bei Starkregen- und Hochwasserereignissen dient.
- Vernetzung von Retentionsflächen mit extensiv begrünten Grünflächen, um multifunktionale Übergangsbereiche zu schaffen, die gleichzeitig als Notwasserweg, Grünverbindung und Lebensraum für Flora und Fauna dienen.

Anforderungen an die Bepflanzung und Auswahlkriterien:

Für die Auswahl der Baumarten auf Straßen- und Platzflächen ist die Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) maßgeblich heranzuziehen. Die dort aufgeführten Arten sind besonders hitzetolerant, trockenresistent, stadtklimafest und für beengte städtische Standorte geeignet. Dies gewährleistet eine langfristig stabile Entwicklung des Baumbestandes bei gleichzeitiger Minderung des Pflegeaufwands.

Die Broschüre „Zukunftsbäume für die Stadt“, herausgegeben von GALK und BdB, stellt zusätzlich eine fachlich fundierte Auswahlhilfe dar. Aus dieser sollen vorzugsweise die Arten der Eignungskategorien 1 („sehr gut geeignet“) und 2 („gut geeignet“) Verwendung finden.

Zulässige Bäume sind z. B.:

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Tilia cordata* 'Rancho' (Kleinblättrige Linde)
- *Quercus robur* 'Fastigiata' (Säulen-Stieleiche)
- *Sorbus aria* 'Majestica' (Mehlbeere)

Diese Arten erfüllen sowohl funktionale als auch gestalterische Anforderungen und fügen sich in das ortstypische Erscheinungsbild ein.

Ergänzend ist vorgesehen, dass für je fünf Stellplätze mindestens ein Laubbaum der II. Ordnung zu pflanzen ist. Alternativ können zwei standortgerechte, heimische Sträucher verwendet werden. Die Strauchpflanzungen erfolgen vorzugsweise als Gruppenpflanzung. Auch hier sind ausschließlich gebietsheimische Arten zu verwenden.

Langfristige Sicherung der Grünstrukturen:

- Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch gleichwertige Pflanzen zeitnah zu ersetzen.
- Die Pflege der privaten Begrünungsflächen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. Nutzungsberechtigten.
- Die Funktionsfähigkeit der Versickerungsflächen und des Notwasserwegs ist durch eine geeignete Unterhaltung sicherzustellen (z. B. regelmäßige Entfernung von Aufwuchs oder Sediment).
- Einfriedungen innerhalb der Flächen mit Wasserrückhaltefunktion sind ausgeschlossen, damit der Wasserabfluss nicht behindert wird.

Nachhaltigkeit und Anpassung an den Klimawandel:

Die grünordnerischen Maßnahmen leisten einen wichtigen Beitrag zur klimawandelangepassten Ortsentwicklung. Durch die Kombination von Baumpflanzungen, extensiver Begrünung, wasserdurchlässigen Stellplätzen und biodiversitätsfördernden Pflanzflächen wird:

- die Verdunstungsleistung und Luftkühlung im Plangebiet erhöht,
- die Bodenversiegelung reduziert,

- die Grundwasserneubildung unterstützt,
- und Lebensräume für Insekten, Vögel und Kleintiere geschaffen.

Überprüfung und Anpassung:

Grundsätzlich ist die grünordnerische Ausgestaltung hinsichtlich ihrer Funktionserfüllung nach 5 bis 10 Jahren zu überprüfen. Sofern sich Defizite hinsichtlich der Vitalität, Pflegezustand oder Funktion (z. B. unzureichender Rückhalt, Verschlammung von Mulden) zeigen, ist eine Nachjustierung oder Nachpflanzung durchzuführen.

7 Naturschutzfachliche Belange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lußwiesen“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB wird demnach abgesehen. Um mögliche natur- und artenschutzfachliche Konflikte zu vermeiden, werden die naturschutzfachlichen Belange dennoch geprüft.

Bestand

Der Planbereich umfasst Teile der Flurstücke 87/3 und 87/10 (Gemarkung Missen) im südlichen Teil des Gewerbegebiets Lußwiesen, nördlich der Straße „Am Freibad“. Das Flurstück 87/3 umfasst als Weide genutztes extensives Grünland mit verschiedenen Frische- und Feuchtezeigern und einen sich nach Norden erstreckender Streifen (ca. 57 x 3 m), der nicht zum Geltungsbereich zählt, während das Flurstück 87/10 derzeit als unbefestigter Parkplatz genutzt wird, zu dem ein ca. 6,5 m breiter Streifen gehört, der südlich des Flurstücks 87/3 verläuft und – im Gegensatz zum Parkplatz – zum Geltungsbereich zählt. Gesamt umfasst der Geltungsbereich somit eine Fläche von etwa 6.200 m².

Gemäß der Geologischen Karte von Bayern (GK500) finden sich im Plangebiet meist jungholozäne Ablagerungen des Auenbereichs und polygenetische Talfüllungen, die z. T. der Würmeiszeit entstammen. Ingenieurgeologisch bedeutet dies das Vorhandensein von bindigen und nichtbindigen Lockergesteinen und eine oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung.

Das Plangebiet fällt leicht von ca. 844 m ü. NN im Osten auf 842 m ü. NN im Nordwesten hin ab.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Gebiet der Gemeinde Missen-Wilhams befindet sich nach Ssymank in der Naturraum-Haupteinheit Voralpines Moor- und Hügelland (D66) und gemäß der Naturraum-Einheiten nach Meynen, Schmithüsen et al. nahezu exakt auf der Grenze zwischen Adelegg (034) und Iller-Vorberge (035). Der Gemeindeteil Missen mit dem gegenständlichen Plangebiet befindet sich in der südlichen Naturraum-Einheit Iller-Vorberge, die dem Bundesamt für Naturschutz (BfN) zufolge auf Höhen zwischen 700 und 920 m ü. NN liegt und durch ausgedehnte Grünlandflächen geprägt ist.



Abbildung 13: Gewerbegebiete „Lußwiesen“ und „Am Freibad“ in Müssen mit Biotopkartierungen (rot: Geltungsbereich; Quelle: BayernAtlas).

Unmittelbar im Geltungsbereich befinden sich weder Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG noch Natura-2000-Gebiete. Auch amtlich kartierte und gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG liegen nicht im Planbereich. Kartierte Biotope befinden sich entlang des Börlas- und Stixnerbachs, die sich südöstlich des Plangebiets treffen, etwa 250 m parallel in westlicher Richtung fließen und sich dann zur Unteren Argen vereinen (s. Abbildung 13).

Die Entfernung zwischen Teilflächen des Biotops „Stixnerbach und Unterlauf des Börlasbach“ (Biotop Nr. 8426-0095) und dem Geltungsbereich sind etwa 75 m im Osten und ca. 85 m im Süden und Westen. Entlang der Unteren Argen schließt sich ca. 250 m vom Plangebiet entfernt das Biotop „Gehölzsaum der Unteren Argen zwischen Müssen und der Grenze des Freistaats Bayern zu Baden-Württemberg“ (Biotop Nr. 8326-0155) an. Des Weiteren befinden sich die kartierten Biotope „Naßwiesen in der Bachaue des Stixner Baches“ (Biotop Nr. 8426-0096) etwa 160 m südöstlich und „Extensivweide südwestlich Müssen“ (Biotop Nr. 8426-1013) ca. 300 m südwestlich des Geltungsbereichs.

Das Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen einer Relevanzbegehung artenschutzrechtlich geprüft. Details zum Vorkommen geschützter Pflanzen- und Tierarten und deren Habitate im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung finden sich in Kapitel 8.

Boden und Fläche

Die Bayerische Staatsregierung verfolgt gemäß Art. 6 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) das Ziel, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf 5 ha jährlich zu reduzieren.

In der Region stehen Ton- und Mergelsteine, (Kalk-) Sandsteine und Konglomerate als Ausgangsmaterial an. Gemäß der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) herrschen im Planbereich Braunerden vor, zudem sind gering verbreitet Pseudogley-Braunerden aus grusführendem Lehm bis Schluffton, die Schwemmfächersedimenten zuzurechnen sind, anzutreffen.

Die Nährstoffverfügbarkeit im Geltungsbereich wird als „hoch“ bewertet, die Basensättigung liegt im Bereich „sehr basenreich“ bis „basengesättigt“. Der Oberboden ist zudem stark humos, wobei die nutzbare Feldkapazität, also die pflanzenverfügbare Wassermenge im Boden, im Mittel als gering bewertet wird. Folglich ist von einer mittleren natürlichen Ertragsfähigkeit (Bodenschätzung 41-60) auszugehen.

Durch das geplante Vorhaben sind Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche zu erwarten, da der Boden im Geltungsbereich nahezu vollständig versiegelt wird (GRZ 0,8). Eine Reduzierung der Versiegelung wird lediglich durch Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen und Grünflächen erreicht. Zudem wird eine bisher unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant. Für das Vorhaben sprechen jedoch die Ergebnisse der Alternativenprüfung (vgl. Kapitel 4): Der gegenständliche Geltungsbereich schließt unmittelbar an zwei bereits bestehende und erschlossene Gewerbegebiete an und ist an die Straßen „Lußwiesen“ und „Am Freibad“ angebunden, die beide über die St 2006 erreichbar sind. Zudem würde das Vorhaben die Lücke zwischen den beiden bestehenden Gewerbegebieten schließen und somit den Ortsrand nach Westen hin arrondieren.

Wasser

Der Geltungsbereich befindet sich weder in einem Trinkwasser- noch Heilquellenschutzgebiet, etwa 2 km nordnordöstlich beginnt das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet Missen-Wilhams. Auch Einzugsgebiete der Wasserversorgung sind mindestens 1,3 km entfernt.

Gemäß Gewässerstrukturtaktierung zählen sowohl Börlasbach als auch Untere Argen als Gewässer 3. Ordnung, dabei gilt der Börlasbach bis etwa auf Höhe der St 2006 als deutlich verändert, im weiteren Verlauf um das Gewerbegebiet „Am Freibad“ als stark verändert. Die Untere Argen wird im Verlauf außerhalb des Ortsgebiets als gering bzw. mäßig verändert eingestuft. Stehende Gewässer befinden sich weder im Planbereich noch in der unmittelbaren Umgebung.

Das gesamte Plangebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich, d. h. im natürlichen Einflussbereich von Wasser, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Die Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe in den Böden im Geltungsbereich ist sehr gering, entsprechend ist besonders darauf zu achten, dass in Bereichen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, Vorkehrungen getroffen werden, um Einträge in den Untergrund bzw. das Grundwasser zu verhindern.

Klima und Luft

Missen-Wilhams liegt in der Klimaregion Alpenvorland, die durch die Nähe der Alpen und deren Ausläufer geprägt ist. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 6,9 °C, der Jahresniederschlag summiert sich auf 1.872 mm. Die niederschlagsreichsten Monate sind im Sommer (Juni, Juli), der kälteste Monat ist der Januar, am wärmsten ist es im Juli. Das Klima ist verhältnismäßig feucht, was sich daran zeigt, dass auch in den niederschlagsärmsten Monaten (Februar, Oktober) noch über 110 mm gemessen werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind zu erwarten, da die derzeit als Weide genutzte Grünfläche nach Umsetzung des Vorhabens nicht mehr als Kaltluftentstehungsfläche zur Verfügung stehen wird. Da direkt westlich große landwirtschaftlich genutzte Grünflächen anschließen, ist jedoch von einer untergeordneten Bedeutung des konkreten Vorhabens auszugehen. Zudem können durch die geplanten Begrünungen von Freiflächen und Dachbegrünungen zumindest geringe Kühlungseffekte erzielt werden.

Landschaft

Dem Regionalplan Region Allgäu zufolge ist Missen-Wilhams umgeben von einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, dem Bergland der Faltenmolasse zwischen Buchenberg und Oberstaufen, das durch eine besonders vielfältige Geomorphologie gekennzeichnet ist. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine besondere Bedeutung zu.

Aufgrund der regionalen Topographie ist der Geltungsbereich insbesondere von höheren Lagen aus gut einsehbar. Da das geplante Vorhaben jedoch eine Lücke zwischen zwei Gewerbegebieten schließt und der Bebauungsplan vorsieht, dass die Gestaltung sich in die bestehende Bebauung einfügt, ist bei Umsetzung nicht von schwerwiegenden Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

Mensch

Gemäß einer Schallimmissionsprognose der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG (Stand: 20.02.2025) sind durch den Betrieb der geplanten Abfüllanlage keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten. Die Anlage soll ausschließlich zwischen 6:00 und 17:00 Uhr betrieben werden, entsprechend ist auch mit Lieferverkehr nur in dieser Zeit zu rechnen. Anwohner der Hauptstraße gegenüber der Einmündung „Lußwiesen“ sehen sich bereits heute durch den durch das Gewerbegebiet verursachten Verkehr beeinträchtigt und haben entsprechende Bedenken bezüglich der Erweiterung geäußert. Um einer Verschlechterung der Situation entgegenzuwirken, ist es denkbar, dass der Lkw-Verkehr durch die Betreiberin von Nord nach Süd durch das Betriebsgelände geleitet wird, also die Zufahrt von der Straße „Lußwiesen“ und die Abfahrt über die Straße „Am Freibad“ erfolgt. Im Rahmen dieses Bebauungsplans ist es nicht möglich, entsprechende Regelungen aufzunehmen, da diese über den gegenständlichen Geltungsbereich hinausgehen.

Das Plangebiet grenzt an eine Straße („Am Freibad“), an bereits bestehende Gewerbegebiete und eine große landwirtschaftliche Fläche, zudem wird es derzeit als Weide genutzt und ist entsprechend eingezäunt. Der Freizeit- und Erholungswert des Geltungsbereichs selbst ist also als gering zu

betrachten. An der Straße „Am Freibad“, am südlichen Rand des Geltungsbereiches entlang, verlaufen sowohl Rad- als auch Wanderwege, u. a. der Jakobus Radpilgerweg (Passau-Lindau). Diese führen an dieser Stelle jedoch bereits an verschiedenen Gewerbebetrieben vorbei, daher ist durch die gegenständliche Planung keine maßgebliche zusätzliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Südwestlich des Planbereichs befindet sich ein gekiester Parkplatz, der im Sommer als zusätzliche Parkmöglichkeit von Besuchern des Freibads und für das jährlich stattfindende Oldtimertreffen genutzt wird. Für diese Nutzung ist durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr und entsprechend mit zusätzlichen Emissionen zu rechnen. Während des Betriebs der Abfüllanlage ist durch das damit verbundene zusätzliche Verkehrsaufkommen mit einer Beeinträchtigung der Anwohner zu rechnen, dies kann jedoch durch entsprechende Maßnahmen seitens der Betreiberin (interne Verkehrsführung etc.) reduziert werden.

Kultur- und Sachgüter

In Missen und im unmittelbaren Umland befinden sich drei Baudenkmäler: das ehemalige Benefiziatenhaus an der Hauptstraße, die katholische Pfarrkirche St. Martin am Kirchweg und ein Gedenkreuz westlich von Missen. Letzteres liegt dem Geltungsbereich mit einer Distanz von knapp 400 m am nächsten. Aufgrund bestehender Bebauung besteht zu keinem der Baudenkmäler eine Sichtachse.

Zusätzlich finden sich in der näheren Umgebung vier Bodendenkmäler, die – mit einer Ausnahme – in Zusammenhang mit den genannten Baudenkmälern stehen: östlich der Straße „Am Freibad“, etwa zwischen Freibad im Süden und Hauptstraße im Norden befindet sich eine Schanze des späten Mittelalters (Oberer Riegel), westlich des ehemaligen Benefiziatenhauses und im Bereich der katholischen Pfarrkirche St. Martin liegen mittelalterliche und neuzeitliche Befunde und im Umfeld des Gedenkkreuzes ein aufgelassener Friedhof der frühen Neuzeit (Pestfriedhof).

Das gegenständliche Vorhaben hat weder unmittelbare Auswirkungen auf die genannten Kulturgüter noch sind Beeinträchtigungen der Sichtachsen zu erwarten.

Fazit

In der Gesamtbetrachtung kann damit festgestellt werden, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten sind bzw. dass der Geltungsbereich so gewählt wurde, dass die Auswirkungen möglichst gering gehalten werden. Durch den Anschluss an bestehende Straßen und Gewerbegebiete kann die vorhandene Infrastruktur genutzt werden und eine weitere Erschließung ist nicht erforderlich, zudem wird eine Lücke zwischen zwei Gewerbegebieten geschlossen und der Ortsrand damit arrondiert. Im Planbereich finden sich zudem weder Schutzgebiete noch wertvolle Biotopstrukturen, auch Habitate schützenswerter Arten sind nicht unmittelbar betroffen.

8 Artenschutzrechtliche Belange

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lußwiesen“ müssen artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden.

Das extensive Grünland im Geltungsbereich wird derzeit als Weide genutzt und weist diverse Frische- und Feuchteanzeiger, u. a. Echtes Mädesüß, Gänsefingerkraut, Gewöhnliche Pestwurz und Zottiges Weidenröschen. In den Randbereichen wachsen zudem vereinzelt junge Gehölze, z. B. Erlen, Weiden und Spitzahorne. Gemäß der Roten Liste (Bayern und Deutschland) besonders geschützte Gefäßpflanzen wurden nicht nachgewiesen.

Im Plangebiet und dem angrenzenden Grünland können u. a. Rot- und Schwarzmilan, Mäusebussard und Turmfalke als Nahrungsgäste vorkommen. Aufgrund der weiteren Grünlandflächen im Umland ist die Weide im Geltungsbereich nicht als essentielle Nahrungsfläche zu betrachten. Die Lage zwischen Straße und Wohn- und Gewerbenutzung steht einer Nutzung durch Wiesenbrüter entgegen.

Da sich in der Umgebung des Geltungsbereichs hochwertige Biotope mit vielfältigen Gehölzen und Gewässern befinden, ist davon auszugehen, dass der Planbereich von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt wird. Es ist jedoch anzunehmen, dass es sich nicht um ein essentielles Nahrungshabitat handelt, da sich im Umfeld weitere hoch- bzw. höherwertige Feuchtwiesen befinden. Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen wird das Vorkommen anderer planungsrelevante Säugetierarten ausgeschlossen.

Für Zauneidechsen fehlen im Geltungsbereich essentielle Habitatrequisiten (z. B. Sonnplätze und grabbare, besonnte Böschungen), ein Vorkommen kann somit ausgeschlossen werden.

Raupenfutterpflanzen des Nachtkerzenschwärmers (Zottiges und Schmalblättriges Weidenröschen) kommen lediglich vereinzelt im Plangebiet vor, daher ist davon auszugehen, dass der Nachtkerzenschwärmer im Geltungsbereich nicht vorkommt.

Fazit

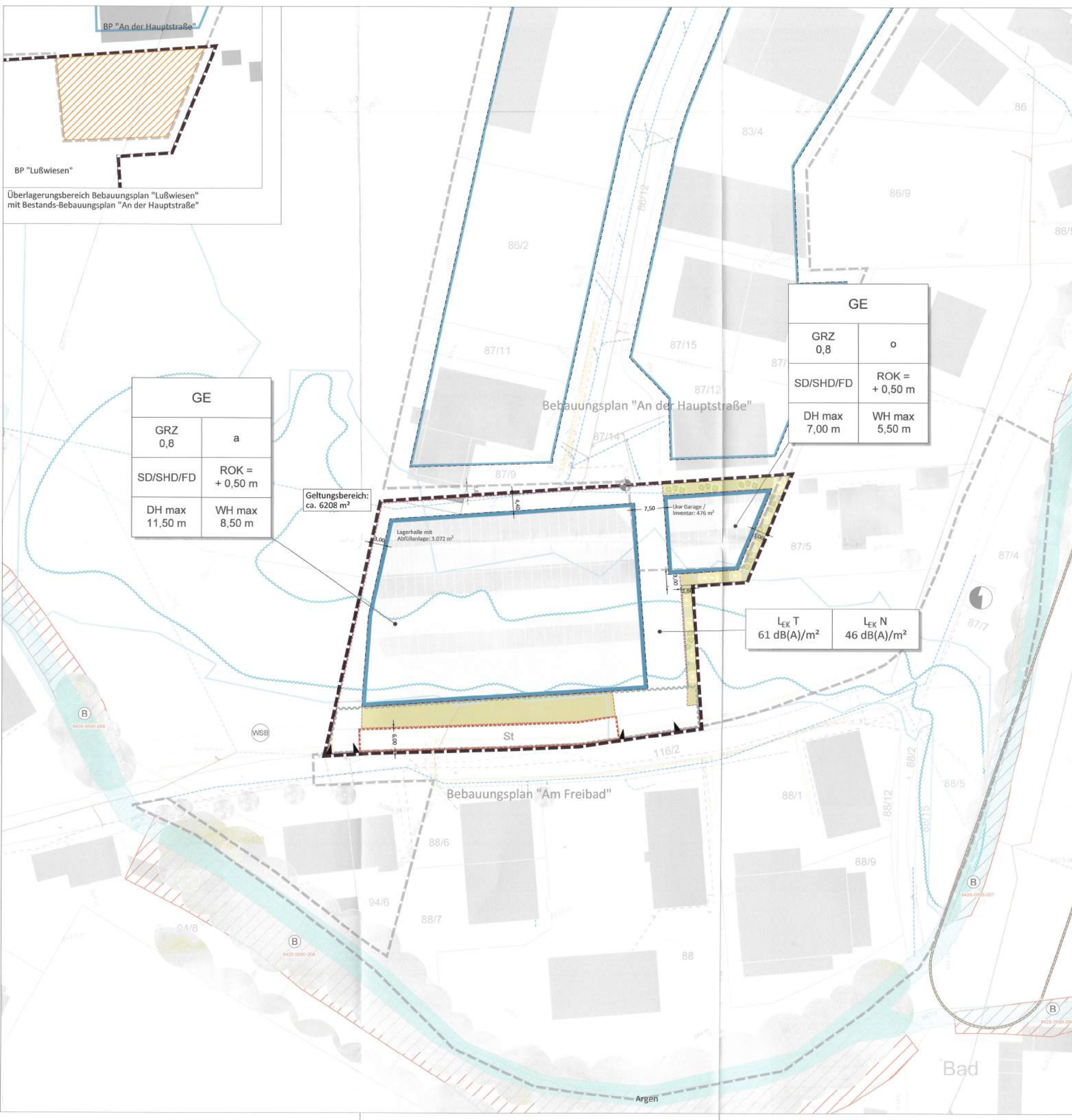
Aufgrund vielfältiger Biotope mit Gehölzen und Gewässern in der Umgebung wird ein Vorkommen von Fledermäusen auch innerhalb des Geltungsbereichs angenommen, es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet potenziell als Jagdgebiet genutzt wird.

Ein Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten oder Artgruppen wird aufgrund der Lage zwischen Straße, Wohn- und Gewerbenutzung und den damit verbundenen regelmäßigen anthropogenen Störungen, der Weidenutzung sowie dem Fehlen von Habitat- und Strukturelementen für spezialisierte Arten ausgeschlossen.

Aufgrund der Nutzung als Jagdhabitat durch Fledermäuse muss folgende Maßnahme umgesetzt werden, um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen:

Fledermausfreundliche Beleuchtung

Während der Bauphase sowie an neu entstehenden Gebäuden ist darauf zu achten, dass angrenzende Gebäude und Gehölze (insbesondere Gewässerbegleitgehölze der Unteren Argen in südwestlicher Richtung) nicht direkt beleuchtet werden. Damit soll sichergestellt werden, dass die Nutzung der Gehölze und Strukturen an umliegenden Gebäuden als Quartier oder Jagdhabitat bzw. potenzielle Leitstrukturen vorkommender Fledermausarten nicht beeinträchtigt wird. Darüber hinaus soll für den Neubau im Außenbereich ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung verwendet werden: Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 K, verbaut in gekofferten Gehäusen, nach unten gerichtet und möglichst niedrig angebracht.



- Legende**
- Abgrenzung
Geltungsbereich
- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
- Art der baulichen Nutzung
- GE Gewerbegebiet (GE)
gem. § 8 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung
- GRZ 0,8 Max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,8
- ROK = + 0,50 m Zulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschoss, hier: + 0,50 m ü. Höhenbezugspunkt
- Höhenbezugspunkt +842,00m ü. NHN
- DH = max. 11,50m Max. zulässige Dachhöhe, hier: 11,50m
- WH = max. 8,50m Max. zulässige Wandhöhe, hier: 8,50 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- a Abweichende Bauweise
- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- St Abgrenzung für Stellplätze und Zufahrten, privat
- Grünflächen
- Private Grünfläche
- Zu pflanzende Strauchgruppe, Lage variabel
- Zu pflanzender Baum, Lage variabel
- Flächen für Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung; Notwasserweg
- Verkehrsflächen
- Bereiche für Ein- und Ausfahrten
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
- Abgrenzung Kontingentfläche § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- L_{EK} T Höchstzulässiges Emissionskontingent tags von 6:00 - 22:00 Uhr in dB(A)/m², 61 dB(A)
- L_{EK} N Höchstzulässiges Emissionskontingent nachts von 22:00 - 6:00 Uhr in dB(A)/m², 46 dB(A)
- Sonstige Festsetzungen
- Bemaßung
- Schutlinie Hochwasser
- Örtliche Bauvorschriften
- SD/SHD/FD Zulässige Dachformen hier: Satteldach, Sheddach, Flachdach
- Hinweise
- Abgrenzung Geltungsbereich best. Bebauungsplan
- Gebäude, Planung
- Bachlauf / Flusslauf
- Höhenlinie
- Flurgrenze Bestand
- Flurnummer Bestand
- Bestandsgebäude
- Baum-, Gehölzbestand
- Nachrichtliche Übernahmen
- Biotop
- Wassersensibler Bereich
- Überschwemmungsfläche HQ100, Wassertiefe 0,01m
- Überschwemmungsfläche HQ100, Wassertiefe 0,1m
- Trafostation
- Bodendenkmal, Bestand D-7-8426-0007
- Überlagerungsbereich mit B-Plan "An der Hauptstraße" -> siehe separater Planausschnitt
- Baugrenze BP "An der Hauptstraße"
- Abstandsflächenübernahme
- Elektroleitung, Bestand
- Elektroleitung, Bestand Rückbau/Verlegung
- Telekomleitung, Bestand
- Kabel, Bestand
- SW-Kanal, Bestand
- RW-Kanal, Bestand
- MW-Kanal, Bestand
- Kanal Fließgewässer, Bestand

- Verfahrensvermerke**
- Der Gemeinderat der Gemeinde Missen-Wilhams hat in der Sitzung vom 31.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung "Gewerbegebiet Lußwiesen", einschließlich 1. Teiländerung des Bebauungsplanes "An der Hauptstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2025 bis 20.06.2025 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2025 bis 20.06.2025 veröffentlicht.
 - Die Gemeinde Missen-Wilhams hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.07.2025 den Bebauungsplan mit Grünordnung "Gewerbegebiet Lußwiesen", einschließlich 1. Teiländerung des Bebauungsplanes "An der Hauptstraße" in der Fassung vom 16.07.2025 als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Missen-Wilhams, den 22.07.2025
(Bürgermeisterin Martina Wilhelm)
- Gemeinde Missen-Wilhams, den 22.07.2025
(Bürgermeisterin Martina Wilhelm)
- Gemeinde Missen-Wilhams, den 06.08.2025
(Bürgermeisterin Martina Wilhelm)

Übersichtslageplan M 1:10.000

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Projekt / Bauvorhaben:
Bebauungsplan mit Grünordnung
Gewerbegebiet "Lußwiesen", einschließlich 1. Teiländerung
des Bebauungsplanes "An der Hauptstraße"

Planbezeichnung:
Zeichnerischer Teil

Sitzungsdatum:
16.07.2025

Auftraggeber / Bauherr:
Gemeinde Missen-Wilhams
Hauptstraße 45
87547 Missen-Wilhams

Maßstab:
1:500

Projekt Nr.: 0643
Bearbeiter/in: lla, lbr
Datum: 16.07.2025

LARS consult
LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
D - 87700 Memmingen
Fon: +49 (0)8331 4504-0
Fax: +49 (0)8331 4504-30
Schellenstraße 27
D - 86159 Augsburg
Fon: +49 (0)821 45459-0
Fax: +49 (0)821 45459-30
Web: www.lars-consult.de

Unberichtlich geschaltet!
© 2025 LARS consult GmbH
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de

Koordinatensystem: ETRS89/UTM-32N
Blattgröße: 0,35m x 0,58m = 0,35 m²
Datipfad: L:\0841 - ham, Lußwiesen\01-Bebauungsplan\04-CAD\02-Entwurf\250417_0643_E_Missen_Lußwiesen.dwg
Plot erstellt am: 16.07.2025