

**Marktgemeinde Erkheim
Landkreis Unterallgäu**

10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

ENDFASSUNG
mit Stand vom 27.07.2021

BESTANDTEILE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG:

- 1. Plandarstellung mit Planzeichenerklärungen (M 1:5.000)**
sowie mit Verfahrensvermerken
- 2. Textteil / Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB**
mit Anlagen:
 - I. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der Marktgemeinde Erkheim

eberle.PLAN

Martin Eberle, Dipl.-Ing. Univ.

Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

BEGRÜNDUNG gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Inhalt:

1. Anlass und Bedarf
2. Lage und Größe des Plangebiets
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation und Realnutzung
5. Planungskonzeption
6. Umweltprüfung / Umweltbericht

Anlagen:

- I. Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- II. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB mit Stand vom 09.02.2021, redaktionell fortgeschrieben am 11.05.2021

1. Anlass und Bedarf

Mit dem Planvorhaben reagiert die Gemeinde zum einen vorrangig auf die aktuell bestehenden Erfordernisse für die betriebliche Fortentwicklung und Standortoptimierung / -neuorganisation des im Gebiet bereits vorhandenen ortsansässigen mittelständischen Unternehmens (Firma für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik), mit der Zielsetzung einer nachhaltigen bzw. langfristigen Sicherung des Standortes im Ortsteil Schlegelsberg. Zum anderen sollen, in einem hierzu allerdings deutlich untergeordneten Umfang, in den Rand- / Übergangsbereichen zum Siedlungsbestand sowie gegenüber dem neugeplanten Wohnbau-gebiet „Am Wiesengrund“ im Nordosten weitere Bauflächen sowohl für die Möglichkeit zur Ansiedlung einer kleineren (teil)gewerblich genutzten, standortverträglichen Bebauung als auch zur Versorgung der Bevölkerung mit weiterem, gerade auch im OT Schlegelsberg dringend benötigtem Wohnraum geschaffen werden (vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung, darunter besonders junge Familien).

Die Gemeinde schafft hierfür mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben, nicht zuletzt auch in konsequenter Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale, die planungsrechtlichen Voraussetzungen und setzt mit der Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges durch die aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht entsprechend zielführenden Bauflächen i.E. eine gesamtgebietsverträgliche Siedlungsentwicklung bzw. Arrondierung des südwestlichen Ortsrandbereiches von Schlegelsberg um.

Abschließend erfolgt im Rahmen der Planungskonzeption die konsequente Ausbildung eines qualitätsvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen, langfristigen Ortsrandbereiches bzw. eines ausgeprägten Übergangsbereiches in die freie Landschaft nach Richtung Norden und insbesondere auch in Richtung Westen gegenüber dem engeren Talgrundbereich der Östlichen Günz, der vor allem auch die relevanten, gewässerbezogenen Belange i.V.m. dem benachbarten Fließgewässer 2. Ordnung möglichst weitreichend berücksichtigt

Die gegenständliche 10. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt dabei im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Schlegelsberg-Südwest".

2. Lage und Größe des Planungsgebiets

2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet (PG) liegt am südwestlichen Ortsrandbereich von Schlegelsberg nördlich der „Dorfstraße“, direkt nördlich / nordwestlich anschließend an die bereits bestehende Bebauung (Betriebsgelände des zur Fortentwicklung anstehenden ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes) sowie im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz (Gewässer 2. Ordnung). Im Norden schließen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Westen wird der Bereich durch die Östliche Günz begrenzt. Der Flusslauf selbst sowie die als Biotopfläche kartierten Uferbereiche liegen außerhalb des Änderungsbereiches, genauso wie die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich des Gewässers. Nach Richtung Osten und Südosten ist ebenfalls eine Bestandsbebauung (mit Mischgebiets-Charakter) vorhanden, zudem ist der Flächenbereich im direkten nordöstlichen Anschluss mit dem Wohnbau- / Bebauungsplangebiet „Am Wiesengrund“ überplant.

2.2 Größe des Planungsgebietes

Der ca. 1,1 ha umfassende räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 191/2 (TF = Teilfläche), 192, 192/10 (TF), 192/12 und 192/17 (TF), jeweils der Gemarkung Schlegelsberg. In der Plandarstellung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs mit einer unterbrochenen schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Beschlussituation

Der Gemeinderat hat mit Sitzung vom 07.07.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 10. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).

Das Plan-Aufstellungsverfahren erfolgt dabei im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Schlegelsberg-Südwest".

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Es wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens erstellt. Dieser wird der Flächennutzungsplan-Änderung als Bestandteil der Begründung beigelegt.

3.2 Flächennutzungsplan, Bestandssituation –

Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 08.04.2002

Der Wesentliche Anteil der Plangebietsflächen bzw. sowohl die für die Betriebserweiterung des ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes nach Richtung Norden vorgesehenen Flächen (Baugebietsteilflächen „A1“ und „A2“ des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Schlegelsberg-Südwest“) als auch der Großteil der neu am Ostrand im Übergangsbereich zur Bestandsbebauung sowie zum Baugebiet „Am Wiesengrund“ ausgewiesenen Flächen („Teilbereich-B“ in den Bebauungsplan-Unterlagen) sind als sog. „weiße Fläche“ gekennzeichnet. Für diese Flächen besteht aktuell kein wirksamer Flächennutzungsplan, da diese von der (ursprünglichen) Genehmigung durch das Landratsamt Untertalrgäu ausgenommen wurden – geplant war allerdings bereits damals eine Darstellung als „gemischte Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, wie aus den Eintragungen in der rechtswirksamen Planunterlage aus dem Jahr 2002 eindeutig hervorgeht. Der vergleichsweise kleine Flächenumfang am Nordostrand (Baugebietsteilfläche „C“ des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes), der aus gesamtplanerischer Sicht „baugiebtsübergreifend“ bzw. gemeinsam mit dem Plangebiet „Am Wiesengrund“ einen zielführenden, räumlich-funktional zusammenwirkenden, künftigen Abschluss des gemeinsamen Siedlungsbereiches ausbildet (Entwicklung eines qualitativ vollen Ortsrandbereiches), ist als „Fläche für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume“ dargestellt (Kategorie: „engerer Talraum der östlichen Günz“: > Flächen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild; > Offenhaltung).

Des Weiteren sind innerhalb des PG dem Flächenumfang der vorgenannten sog. „weißen Fläche“ nach

Richtung Norden und insbesondere auch in einem vergleichsweise großdimensionierten Flächenbereich nach Richtung Westen, entlang des engeren Talgrundbereiches der Östlichen Günz, Flächen zur „Ortsrandeingrünung“ vorgelagert, für die beabsichtigte Schaffung eines standortgerechten, qualitätsvollen und situativ bedarfsgerechten Übergangsbereiches sowohl gegenüber der freien Landschaft als auch gegenüber den gewässerbegleitenden Flächenbereichen des Fließgewässers 2. Ordnung (engerer Talgrundbereich). Im südlichen Übergangsbereich der sog. „weißen Fläche“ zur bestehenden „gemischten Baufläche“ im Bereich der Bestandsbebauung sind weiterhin noch vereinzelt, ursprünglich vermutlich dort vorhandene Gehölzstrukturen, in einer standortheimischen Ausprägung, als „Baum- / Strauchhecke, Gebüsch, Feldgehölz“ gekennzeichnet.

Die im Süden und Südosten im Bereich der Bestandsbebauung an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind bereits als „gemischte Bauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt, nach Richtung Osten setzt sich der vorbeschriebene Umgriff der sog. „weißen Fläche“ über die Südhälfte des Baugebietes „Am Wiesengrund“ hinweg bis zum Flur- / Wirtschaftsweg „Am Wiesengrund“ fort.

Der bereits außerhalb des PG gelegene Bereich im unmittelbaren Nah- / Uferbereich der Östlichen Günz selbst, die den Geltungsbereich der gegenständlichen Planung nach Richtung Westen und Südwesten hin begrenzt, ist als Fläche zum „Aufbau von Gewässerschutzstreifen mit ökologisch wirksamer Ufergestaltung; > Erhöhung der Selbstreinigungskraft der Gewässer und Steigerung der Biotopqualität“ gekennzeichnet. Außerdem ist die Biotopfläche mit Nummer gemäß amtlicher Biotopkartierung „Gehölzsäume an der Östlichen Günz zwischen Schlegelsberg und Erkheim“ eingetragen. Die Flächen nördlich des Vorhabengebietes sowie der Bereich im westlichen Anschluss an den Gewässerverlauf der Östlichen Günz sind – ebenso wie der vorbeschriebene, kleine Bereich am Nordostrand des PG – als „Fläche für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume“ (Kategorie: „engerer Talraum der der östlichen Günz“: > Flächen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild; > Offenhaltung) gekennzeichnet. Zusätzlich sind die an das Gewässer angrenzenden Flächenbereiche mit der Darstellung als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ überlagert – in der Begründung zum FNP ist hierzu folgendes ausgeführt (vgl. S. 150): „Allgemeines Entwicklungsziel: Gewässerpflege- und Entwicklung, Auwald, Sukzession“; „Hinweise für Maßnahmen: Entwicklung eines Auwaldes an der Östlichen Günz, Verbreiterung des Retentionsraums, naturnahe Flussufergestaltung, Aufgabe der Ackernutzung, Umwandlung von Acker in Grünland im engeren Talraum der Günz“. Abschließend sind die Flächen westlich des Flusslaufes als „Überschwemmungsgebiet“ markiert.

3.3 Raumordnung und Landesplanung –

Berücksichtigung von raumordnerischen Grundsätzen und Zielen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung) anzupassen.

3.3.1 Regionalplanung sowie

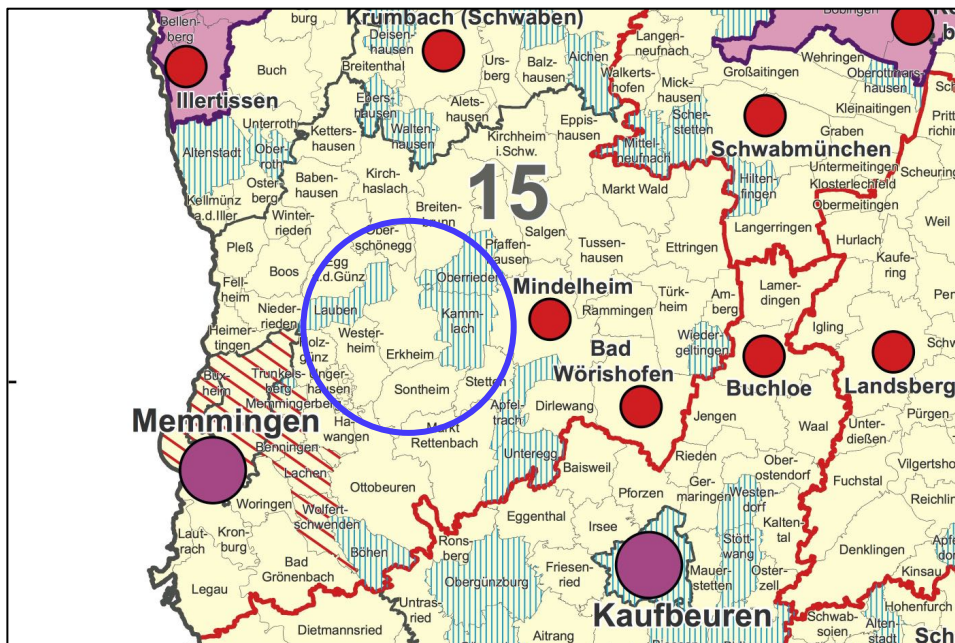
Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01. Januar 2020

- Die Gemeinde zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, geändert am 01.03.2018 und am 01.01.2020) zum „**Allgemeinen Ländlichen Raum**“.
- Die Gemeinde Erkheim gehört dem Regionalen Planungsverband Donau-Iller (Region 15) an und stellt nach dem „**Regionalplan der Region Donau-Iller**“ ein „**Kleinzentrum**“ dar.
- Die Gemeinde liegt in etwa zwischen dem „**Oberzentrum**“ **Memmingen** und dem „**Mittelzentrum**“ **Mindelheim**.

Zur **Entwicklung und Ordnung des Ländlichen Raums** ist bezogen auf das plangegegenständliche Vorhaben v.a. auch folgender wichtiger **Grundsatz** formuliert (LEP 2.2.5(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,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann“.



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 01.03.2018, Grundkarte Stand 01.02.2015; ohne Maßstab

Wesentliche Aussagen des LEP Bayern 2013 inkl. Fortschreibung aus dem Jahr 2018 i.V.m. dem Planvorhaben (Auszug):

- LEP 1.1.1 (Z) Schaffung oder Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen. Weiterentwicklung der Stärken und Potenziale der Teilräume. Beitrag aller überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Verwirklichung dieses Ziels.
- LEP 1.1.1 (G) Hierfür insbesondere Schaffung und Erhalt der Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern.
- LEP 1.1.2 (Z): Nachhaltige Raumentwicklung; „Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.“
- LEP 1.1.3 (G) Verminderung des Ressourcenverbrauchs in allen Landesteilen; unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- LEP 3.1 (G) Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.
- LEP 3.1 (G) Ausrichtung der Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen.
- LEP 3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Möglichst vorrangige Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten.
- LEP 3.3: Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot;
- LEP 3.3 (G) "Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden." zudem: (Z) "Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen."

- LEP 5.1 (G) Erhalt und Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Wesentliche Aussagen / Ziele aus dem Regionalplan Donau-Iller (Region 15) bezogen auf das Planvorhaben (Auszug):

- *„Bei der weiteren Entwicklung der Region Donau- Iller soll auf die natürlichen Lebensgrundlagen und auf das jeweils charakteristische Landschaftsbild in den einzelnen Teilräumen der Region verstärkt Rücksicht genommen werden.“ (Allgemeine Ziele, Teil A I, 3)*
- *Dabei sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes, insbesondere auch der Schutz landwirtschaftlich besonders wertvoller Gebiete, berücksichtigt werden. (...)*
- *„Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und [...] durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden. (...)" (Raumstruktur, Teil A II, 2.1.1)*
- *„Die gewachsene, dezentrale Siedlungsstruktur der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten bleiben.“ (Siedlungswesen, Teil B II, 1.1)*
- *„Die Siedlungstätigkeit soll sich in der gesamten Region Donau-Iller in der Regel im Rahmen einer organischen Siedlungsentwicklung der Gemeinde vollziehen. (...) Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen“ (Siedlungswesen, Teil B II, 1.1.1 und 1.1.2)*
- *„Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen [...] Raumes [...] beitragen. Dadurch soll auch gesichert werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.“ (Siedlungswesen, Teil B II, 1.3)*
- *„Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)" (Siedlungswesen, Teil B II, 1.4)*

3.3.2 Prüfung von Standortalternativen / Maßnahmen zur Innenentwicklung

Wie bereits unter Ziffer 1 dieser Begründung „Anlass und Planungsziel“ beschrieben reagiert die Gemeinde mit dem Planvorhaben zum einen vorrangig auf die aktuell bestehenden Erfordernisse für die betriebliche Fortentwicklung und Standortoptimierung / -neuorganisation des im Gebiet bereits vorhandenen ortsansässigen mittelständischen Unternehmens, mit der Zielsetzung einer nachhaltigen bzw. langfristigen Sicherung des Standortes im Ortsteil Schlegelsberg. Zum anderen sollen in den Rand- / Übergangsbereichen zum Siedlungsbestand sowie gegenüber dem geplanten Wohnbaugebiet „Am Wiesengrund“ weitere Bauflächen sowohl für die Möglichkeit zur Ansiedlung einer kleineren (teil)gewerblich genutzten, standortverträglichen Bebauung als auch zur Versorgung der vorrangig ortsansässigen Bevölkerung (darunter besonders junge Familien) mit weiterem, gerade auch im OT Schlegelsberg dringend benötigtem Wohnraum geschaffen werden.

I.E. werden mit der Planung die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale konsequent genutzt und eine aus gesamtplanerischer Sicht zielführende Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges bzw. eine gesamtgebietsverträgliche Siedlungsentwicklung und „baugebietsübergreifende“ Arrondierung des südwestlichen Ortsrandbereiches von Schlegelsberg inkl. der Möglichkeit zur Schaffung einer qualitätsvollen und ausgeprägten Ortsrand-Eingrünungssituation mit zusätzlichen umfassenden Maßnahmen zum Gewässerschutz entlang der Östlichen Günz umgesetzt.

Auch ist die gegenständliche Siedlungsentwicklung in ihren Grundzügen bereits durch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans / auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eingeleitet.

Weiterhin ist festzuhalten, dass zwar grundsätzlich die übergeordnete Zielsetzung einer vorrangigen Nutzung der vorhandenen Potentiale bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie gemäß der entsprechenden Zielsetzung 3.2 (Z) LEP Bayern der Landesplanung (insbeson-

dere Potentiale zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung (Baulücken), Umnutzung von Gebäudeleerständen und sonstigen Maßnahmen zur Innenentwicklung (andere Nachverdichtungsmöglichkeiten)) auch für die Gemeinde Erkheim stets bei allen Planvorhaben ein zentrales Handlungsfeld darstellt – was insbesondere auch mit Blick auf den gegenständlichen, v.a. im Bereich der Westhälfte vergleichsweise sensiblen Plangebietsstandort von besonderer Bedeutung ist. Allerdings ist v.a. auch vor dem Hintergrund, dass das am Standort bereits vorhandene ortansässige mittelständische Unternehmen konkret beabsichtigt bzw. die vordringliche Erfordernis auch hierfür gegeben ist, sein Betriebsgelände auf die plangegegenständlichen mittleren und nördlichen Baugebietsflächen zu erweitern (Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“ des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Schlegelsberg-Südwest“), im gegenständlichen Planungsfall ein anderer / alternativer Standort für die zur Ausweisung anstehenden Mischgebietsflächen grundsätzlich auch nur unter vergleichbar günstigen, alternativ vorhandenen (Rahmen)Bedingungen zielführend bzw. gegenständlich in letzter Konsequenz ausnahmsweise nicht relevant.

Der Gewerbestandort besteht bereits seit ca. Mitte der 1980er Jahre und das heute am gegenständlichen Standort vorhandene, zur Fortentwicklung anstehende mittelständische Unternehmen (dieses wurde im Jahr 1961 in Erkheim gegründet) ist seit Mitte / Ende der 2000er Jahre am Standort ansässig.

Eine hierfür bzw. für das Vorhaben gleichwertig oder besser geeignete Standort-Option ist im Ortsteil Schlegelsberg oder im Gemeindegebiet nach aktuellem Kenntnisstand vor dem Hintergrund aller zu berücksichtigender Eckdaten, Faktoren, Rahmenbedingungen, etc. und insbesondere im Hinblick auf die betriebliche Bestandssituation / vorhandene Bebauung (Synergieeffekte), Flächenverfügbarkeit, erschließungstechnische Rahmenbedingungen, ökonomischen und betriebsorganisatorischen Zusammenhänge der zur Fortentwicklung anstehenden Firma i.E. nicht vorhanden.

Eine entsprechende Verlagerung der geplanten Erweiterungsflächen bzw. von Anlagenteilen oder des gesamten Betriebes selbst an einen anderen Standort ist nach derzeitigem Sachstand nicht möglich (auch stehen der Firma nach derzeitigem Kenntnisstand keine sonstigen, adäquat geeigneten Flächen insb. auch für die dringend erforderliche Erweiterung zur Verfügung). Auch würde dies ggf. sowohl neue Flächen in einem voraussichtlich weitaus größeren Umfang in Anspruch nehmen (größerer zusätzlicher Flächenverbrauch; hier sei auf bestehende Synergieeffekte sowie bei einer ggf. erfolgenden, kompletten Standortverlegung auch auf die bauliche Bestandssituation verwiesen, die vermutlich unverändert als gewerblicher Standort weitergenutzt werden würde) als auch grundsätzlich negative Auswirkungen auf die betriebsorganisatorischen Abläufe mit sich bringen und somit den genannten Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung insgesamt widersprechen.

Im Ergebnis sind bezogen auf den vorliegenden Planungsfall keine geeigneten Flächenalternativen / alternativen Standorte zu den gegenständlichen Vorhabenflächen vorhanden.

3.3.3 Fazit

Der verfahrensgegenständlichen 10. Flächennutzungsplanänderung sowie dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Schlegelsberg-Südwest“ stehen nach derzeitigem Sachstand keine einschlägigen Inhalte der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Im Ergebnis schafft die Gemeinde mit dem Planvorhaben für die vorgenannten, dringend benötigten Siedlungsentwicklungen (1. vorrangig Standortoptimierung und -sicherung des ortsansässigen mittelständischen Unternehmens sowie 2. ergänzende Bauflächen sowohl für die Möglichkeit zur Ansiedlung einer kleineren (teil)gewerblich genutzten Bebauung als auch zur Versorgung der Bevölkerung mit weiterem Wohnraum) die planungsrechtlichen Voraussetzungen und setzt eine zielführende Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges bzw. eine gesamtgebietsverträgliche Siedlungsentwicklung und „baugebietsübergreifende“ Arrondierung (gemeinsam mit dem Baugebiet „Am Wiesengrund“) des südwestlichen Ortsrandbereiches von Schlegelsberg um.

Mit dem Planvorhaben bzw. mit der entsprechenden bauleitplanerischen Entwicklung der Flächen am gegenständlichen Standort erfolgt einerseits eine konsequente Berücksichtigung und Nutzung der vor-

handenen gemeindlichen Flächen- und Erschließungspotentiale, welche vorliegend insbesondere auch für die mittel- bis langfristige Standortsicherung eines bereits innerhalb der Plangebietsflächen ortsansässigen mittelständischen Gewerbebetriebes dienen, und damit insgesamt zu einer zielgerichteten weiterführenden Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde Erkheim beitragen. Die gegenständliche Planung bzw. deren Standort / Lage und räumliche Dimensionierung im Vergleich zum bestehenden Siedlungsgefüge des Ortsteils Schlegelsberg berücksichtigt auf der Grundlage einer aus ortsplannerisch-städtebaulichen Sicht „organischen Siedlungsentwicklung“ insb. den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

Andererseits erfolgt in Berücksichtigung / Wahrung der vorhandenen, vergleichsweise sensiblen Standortsituation im Nahbereich und entlang des engeren Talgrundbereiches der Östlichen Günz die situativ-bedarfsgerechte Ausbildung eines qualitativvollen und nachhaltig räumlich-wirksamen, langfristigen Ortsrandbereiches bzw. eines ausgeprägten Übergangsbereiches gegenüber der freien Landschaft nach Richtung Norden und v.a. auch in Richtung Westen gegenüber dem Fließgewässer selbst. Da die Flächen zwischen dem künftigen Betriebsgelände und der Östlichen Günz weiterhin zu einem Großteil als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt werden, ergibt sich auch bzgl. der Belange des Natur- / Gewässer- und Landschaftsschutzes in diesem vergleichsweise sensiblen Bereich dahingehend ein deutliches Aufwertungs- bzw. Verbesserungspotential. Die Flächen werden als gebietsinterne Ausgleichsflächen planungsrechtlich festgelegt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. des Bebauungsplanes abschließend gesichert und können infolge dessen nicht mehr in anderer Weise (intensiv) genutzt werden. Somit kann gerade auch in diesem Bereich eine naturschutzfachlich zielführende, deutliche ökologische Optimierung bzw. gewässerbegleitende Aufwertung insb. durch Arten- / Strukturanreicherung und die Verhinderung von Stoffeinträgen erfolgen.

I.E. ist das Planvorhaben als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation weitreichend verträgliche Siedlungsentwicklungs-Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungs-Potentiale konsequent genutzt werden.

Die gegenständliche Planung (auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung) sowie auch der parallel hierzu in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Schleglesberg-Südwest“ werden damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans im Hinblick auf die aktuell vorhandenen, örtlichen Gegebenheiten weitreichend und bestmöglich gerecht.

Abschließend ist im Allgemeinen bezüglich der Siedlungsentwicklung der Marktgemeinde Erkheim zudem in besonderem Maße zu berücksichtigen, dass sich die Gemeinde unmittelbar an einer überregionalen, sich aktuell überaus dynamisch fortentwickelnden Entwicklungsachse befindet (gebildet durch die BAB 96 und die Bahnstrecke München–Memmingen–Lindau), welche die Metropolregion München und die Entwicklungsachse und -zentren entlang der BAB 7 bzw. des Illertalraumes (Kempten–Memmingen–Ulm) verbindet.

4. Bestandssituation und Realnutzung

Realnutzung

Das Plangebiet (PG) besteht fast ausschließlich aus vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, die derzeit als Grünland genutzt werden. Am südlichen Rand- / Übergangsbereich zur Bestandsbebauung des zur Fortentwicklung anstehenden ortsansässigen mittelständischen Unternehmens (Firma für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik) befindet sich eine kleine gekieste / wassergebunden befestigte Fläche, die dem Handwerksbetrieb als Lagerfläche dient. Im äußersten Südwesten, der betrieblichen Bestandsbebauung vorgelagert, wird außerdem ein durch einen Metallzaun und bereichsweise eine Thujahecke abgetrennter Bereich als Hausgarten genutzt (Mähwiese, mit vergleichsweise intensiver Nutzung).

Als nennenswerte Grünstrukturen innerhalb des Hausgartens sind drei Gehölze jüngeren Alters vorhanden bzw. eine Eiche, eine Blutbuche und ein Obstgehölz.

Im äußersten Südwesten grenzt das Plangebiet an die „Dorfstraße“, im Süden und Südosten an Bestandsbebauung bzw. im Osten an die Heilpädagogische Kinderwohngruppe bzw. das Kinderhaus St. Hildegard – Schlegelsberg. Nach Richtung Nordosten und Osten schließt das aktuell neu geplante Wohnbaugebiet „Am Wiesengrund“ an, über dessen künftige zentrale Erschließungsachse auch der gesamte östliche Teilbereich der Plangebietsflächen (Grundstücke der Baugebietsteilflächen „B“ und „C“ des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes) erschlossen wird.

Im Norden und Nordosten schließen an das Plangebiet Flächen an, die ebenfalls intensiv landwirtschaftlich, vor allem als Acker, teils als Grünland genutzt werden. Westlich benachbart, getrennt durch einen rund 4 bis 8 m breiten Flächenstreifen (Grünfläche / Grasweg) von den Geltungsbereichsflächen befindet sich die Östliche Günz (Gewässer 2. Ordnung). Die neu dargestellten gemischten Bauflächen des Plangebietes selbst liegen von dem Gewässer in einer Spanne von ca. 40 bis 50 m entfernt. Entlang des Gewässers besteht ein Gehölzsaum – vor allem aus Birken und Eschen. Die Östliche Günz und ihre gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen sind als amtlicher Biotop kartiert – Erhebungsdatum: 25.08.2013), Nr. 7928-1050 (Teilfläche 002), mit Bezeichnung: "Gehölzsäume an der Östlichen Günz zwischen Schlegelsberg und Erkheim".

Die Flächen jenseits des der Östlichen Günz werden ebenfalls intensiv landwirtschaftlich, vornehmlich als Ackerflächen genutzt.

Bestandssituation

Der westliche Teil des Bereichs der 10. Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb des vorläufig gesicherten HQ100-Überschwemmungsgebiets der Östlichen Günz, das gesamte Gebiet innerhalb des sog. „wassersensiblen Bereiches“ gem. IÜG des Bayer. Landesamtes für Umwelt (Stand: August 2020). Trotz der Nähe zum Fließgewässer und der Lage der neu dargestellten Bauflächen im Randbereich entlang des engeren Talgrundes ist mit keinem vergleichsweise geringen Grundwasserflurabstand zu rechnen. So wurde gemäß den Ergebnissen der im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens durchgeführten Baugrunduntersuchungen (Fa. BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach, mit Stand vom 12.10.2020 sowie vom 21.10.2020) bei den durchgeführten bis zu 5 m tiefen Sondierungen kein Aufschluss von Grundwasser festgestellt. Entsprechend der Lage des PG im Nahbereich entlang der Östlichen Günz weisen die gesamten Plangebietsflächen gem. der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 folgende grundwasserbeeinflusste Böden auf: fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig. Geologisch handelt es sich in dem Bereich um pleistozäne bis holozäne Bach- oder Flussablagerungen – Sand und Kies, z.T. unter Flusslehm oder Flussmergel (Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000).

Wie bereits erwähnt sind die Östliche Günz und die das Gewässer begleitenden Gehölzstrukturen als amtlicher Biotop kartiert – Erhebungsdatum: 25.08.2013, Nr. 7928-1050 (Teilfläche 002), Bezeichnung "Gehölzsäume an der Östlichen Günz zwischen Schlegelsberg und Erkheim".

Das Geländeniveau des PG fällt übergeordnet betrachtet, dem Talraum bzw. der Abflussrichtung des Gewässers folgend, von Osten nach Westen in Richtung der Östlichen Günz sowie zugleich von Süden nach Norden allmählich ab.

5. Planungskonzeption

Gegenstand der vorliegenden 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Wesentlichen die Umänderung sowohl der zuvor ausgeführten Darstellung der sog. „*weißen Fläche*“ (Flächen, für die aktuell kein wirksamer FNP besteht, da diese von der (ursprünglichen) Genehmigung durch das Landratsamt Unterallgäu ausgenommen wurden; s. Ausführungen unter dem vorhergehenden Kapitel 3.2 „Flächennutzungsplan, Bestandssituation – (...) dieser Begründung) als auch eines kleinen Bereichs der im Nordosten da-

ran angrenzenden Fläche, die derzeit als „*Fläche für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume*“ dargestellt ist (Kategorie: „engerer Talraum der östlichen Günz“) in eine „*gemischte Baufläche*“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (Flurnummern 191/2 (TF = Teilfläche), 192 (TF), 192/10 (TF), 192/12 und 192/17 (TF), jeweils Gmkg. Schlegelsberg).

Des Weiteren erfolgt im Rahmen der gegenständlichen FNP-Änderung die Anpassung der Flächen zur „*Ortsrandeingrünung*“ an den durch die Neuausweisung der „*gemischten Bauflächen*“ veränderten Ortsrand. Dabei ist anzumerken, dass insbesondere nach Richtung Norden die Grünflächen-Darstellung gegenüber der bisherigen, rechtswirksamen Plan-Kennzeichnung deutlich ausgeweitet wird. Darüber hinaus wird der westliche, im engeren Talgrundbereich entlang der Östlichen Günz gelegene Teil der Flächen zur „*Ortsrandeingrünung*“ entsprechend bzw. in Anpassung und Nachführung der Flächen-Neuausweisungen des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans in eine „*Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft*“ abgeändert (jeweils Teilflächen der Flurnummern 192 und 192/10, jeweils der Gmkg. Schlegelsberg). Dadurch wird die im FNP planungskonzeptionell entlang der Östlichen Günz vorgesehene, nördlich an das Planungsgebiet direkt anschließende „*Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft*“ (mit Nr. 124 gem. Bezeichnung im rechtswirksamen FNP) i.E. nach Süden bis nahezu an die „Dorfstraße“ heran vergrößert / verlängert. Zusätzlich wird der neu dargestellte Flächenbereich innerhalb des Geltungsbereiches der 10. FNP-Änderung in Bezug auf die naturschutzfachliche Maßnahmenkonzeption inhaltlich weiterhin noch konkretisiert. So werden diese Flächen mit dem im Zuge der 9. Änderung des Flächennutzungsplans bereits neu eingeführten Planzeichen „*Flächenhafte Extensivierung / Entwicklung artenreiches Grünland mit Standort- & Lebensraumanreicherung*“ ergänzend gekennzeichnet.

Bzgl. einer detaillierten Abhandlung / Bewertung der Belange der Umweltschutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild inkl. einer artenschützerischen Beurteilung wird auf die Inhalte des beiliegenden Umweltberichts verwiesen.

6. Umweltprüfung / Umweltbericht

Das Plangebiet überdeckt sich weitestgehend mit der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Schlegelsberg Südwest". Davon ausgenommen ist der im Süden angrenzende, zwischenliegend zur „Dorfstraße“ vorhandene Bereich, welcher die Bestandsbebauung / bestehenden baulichen Anlagen des zur Fortentwicklung anstehenden ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes (Firma für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik) umfasst. Diese Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde bereits als gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Da die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB bzw. die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB für die Flächen des Vorhabengebietes im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen und in seiner Detailliertheit erheblich genaueren Bebauungsplans vorgenommen wird bzw. erfolgt, wird inhaltlich auf den entsprechenden Umweltbericht verwiesen.

Dieser Umweltbericht wird der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Bestandteil der Begründung zudem als Anlage 2 beigelegt.

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Erkheim

Mindelheim, den

.....
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

Frundsbergstraße 18
87719 Mindelheim
fon 08261-70882 63
fax 08261-70882 64
info@eberle-plan.de

GEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Christian Seeberger



Marktstraße 1
87746 Erkheim
fon 08336-805357 0
fax 08861-805357 50
rathaus@erkheim.bayern.de

ANLAGE I. ZUR BEGRÜNDUNG:

Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail
Abwasserverband Oberes Günztal		Babenhauser Straße 7 87746 Erkheim	poststelle@vg-erkheim.de
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen		Bismarckstraße 1 87700 Memmingen	poststelle@adbv-mm.bayern.de
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	poststelle@aelf-mh.bayern.de
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12 86381 Krumbach	poststelle@ale-schw.bayern.de
Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Unterallgäu	Mindelheimer Straße 18 87746 Erkheim	erkheim@bayerischerbauernverband.de
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4 80539 München	beteiligung@blfd.bayern.de
Bund Naturschutz	Ortsgruppe Erkheim / Günztal	Ortsstraße 4 87746 Erkheim	bn-erkheim@gmx.de
Deutsche Telekom Technik GmbH		Postfach 1002 87432 Kempten	T_NL_Sued_PTI23_Bauleitplanung@telekom.de
Deutsche Telekom Technik GmbH	Best Mobile (T-BM), Netzausbau (T-NAB)	Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth	Richtfunk-Trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de
Flughafen Memmingen GmbH		Am Flughafen 35 87766 Memmingerberg	info@allgaeu-airport.de
Handwerkskammer für Schwaben		Siebertischstraße 56 86152 Augsburg	info@hwk-schwaben.de
IHK für Augsburg und Schwaben		Stettenstraße 1 + 3 86150 Augsburg	info@schwaben.ihk.de
Kreisheimatpfleger Peter Kern		Bürgermeister-Krach-Straße 6 87719 Mindelheim	p.kern@architekt-kern.de
Landratsamt Unterallgäu	Bauamt / Bauleitplanung & Denkmalschutz Herr Claus Irsigler	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Bodenschutz Herr Gisbert Siede	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	gisbert.siede@lra.unterallgaeu.de bodenschutz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Brandschutzdienststelle Herr Alexander Möbus	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	alexander.moebus@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Immissionsschutz Herr Julian Rubach	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	julian.rubach@lra.unterallgaeu.de immissionsschutz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Kommunale Abfallwirtschaft Herr Edgar Putz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	edgar.putz@lra.unterallgaeu.de

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail
Landratsamt Unterallgäu	Naturschutz Herr Maximilian Simmnacher	Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	maximilian.simmnacher@ira.unterallgaeu.de naturschutz@ira.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Wasserrecht Herr Martin Daser	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	martin.daser@ira.unterallgaeu.de wasserrecht@ira.unterallgaeu.de
Lechwerke AG	Beteiligung Bauleitplanung	Schaezlerstraße 3 86150 Augsburg	kontakt@lew.de
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe	referenten-sued@lew.de
Polizei-Inspektion Mindelheim	Sachbereich Verkehr	Memminger Straße 16 87719 Mindelheim	
Regierung von Schwaben	Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	Fronhof 10 86152 Augsburg	poststelle@reg-schw.bayern.de
Regierung von Oberbayern	Sachgebiet 25 Luftamt Südbayern	Maximilianstraße 39 80538 München	poststelle@reg-ob.bayern.de
Regionaler Planungsverband Donau-Iller		Schwambergerstraße 35 89073 Ulm	sekretariat@rvdi.de
Schwaben Netz GmbH Erdgas Schwaben		Bayerstraße 45 86199 Augsburg	info@schwaben-netz.de
Staatliches Bauamt Kempten		Rottachstraße 13 87439 Kempten	poststelle@stbake.bayern.de
Wasserwirtschaftsamt Kempten	Herr Philipp Clermont	Rottachstraße 15 87435 Kempten	philipp.clermont@wwa-ke.bayern.de poststelle@wwa-ke.bayern.de
Beteiligte Nachbargemeinden			
Breitenbrunn	Herr 1. Bürgermeister Tempel	Kirchstraße 1 87739 Breitenbrunn	info@breitenbrunn-schwaben.de www.breitenbrunn-schwaben.de
Kammlach	Frau 1. Bürgermeisterin Steudter-Adl Amini	Pfarrer-Herb-Straße 11 87754 Kammlach	rathaus@kammlach.de www.kammlach.de
Lauben	Herr 1. Bürgermeister Rößle	Erkheimer Straße 7 87761 Lauben	rathaus@gemeinde-lauben.de www.gemeinde-lauben.de
Oberrieden	Herr 1. Bürgermeister Wilhelm	Schulweg 1 87769 Oberrieden	oberrieden@vgem-pfaffenhausen.de www.vgem-pfaffenhausen.de
Oberschönegg	Herr 1. Bürgermeister Fuchs	Hauptstraße 23 87770 Oberschönegg	info@oberschoenegg.de www.oberschoenegg.de
Sontheim	Herr 1. Bürgermeister Gänsdorfer	Hauptstraße 41 87776 Sontheim	leitung@sontheim.de www.sontheim.de
Westerheim	Frau 1. Bürgermeisterin Bail	Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim	rathaus@gemeinde-westerheim.de www.gemeinde-westerheim.de

ANLAGE II. ZUR BEGRÜNDUNG:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Schlegelsberg-Südwest“ (Stand: 09.02.2021, redaktionell fortgeschrieben am 11.05.2021)

(Es wird darauf hingewiesen, dass im Wesentlichen bzw. mit Ausnahme sowohl des bereits im Plangebietsumgriff vorhandenen Betriebsgeländes des ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes direkt nördlich entlang der „Dorfstraße“ als auch des im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mitüberplanten Abschnitts der Verkehrsflächen der „Dorfstraße“ selbst eine weitreichende räumliche Überlagerung der Umgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche der beiden Bauleitplanvorhaben gegeben ist!)

Inhalt:

1. Einleitung
2. Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario) /
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Planungsziele

Anlass und Bedarf: Das Plangebiet (PG) befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Schlegelsberg, im Ortseingangsbereich nördlich entlang der „Dorfstraße“ sowie im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz (Gewässer 2. Ordnung). Vorgesehen ist die Flächen-Neuinanspruchnahme von ca. 0,6 ha an Mischgebietsfläche, im nördlichen Anschluss an die Bestandsbebauung.

Mit dem Planvorhaben reagiert die Gemeinde zum einen vorrangig auf die aktuell bestehenden Erfordernisse für die betriebliche Fortentwicklung und Standortoptimierung / -neuorganisation des im Gebiet bereits vorhandenen ortsansässigen mittelständischen Unternehmens (Firma für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik), mit der Zielsetzung einer nachhaltigen bzw. langfristigen Sicherung des Standortes im Ortsteil Schlegelsberg. Zum anderen sollen, in einem hierzu allerdings deutlich untergeordneten Umfang, in den Rand- / Übergangsbereichen zum Siedlungsbestand sowie gegenüber dem geplanten Wohnbaugelände „Am Wiesengrund“ weitere Bauflächen sowohl für die Möglichkeit zur Ansiedlung einer kleineren (teil)gewerblich genutzten, standortverträglichen Bebauung als auch zur Versorgung der Bevölkerung mit weiterem, gerade auch im OT Schlegelsberg dringend benötigtem Wohnraum in einer aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht zielführenden und gesamtverträglichen Weise geschaffen werden. Abschließend erfolgt im Rahmen der Planungskonzeption die konsequente Ausbildung eines qualitativ hochwertigen und nachhaltig räumlich-wirksamen, langfristigen Ortsrandbereiches bzw. eines ausgeprägten Übergangsbereiches in die freie Landschaft nach Richtung Norden und insbesondere auch in Richtung Westen gegenüber dem engeren Talgrundbereich der Östlichen Günz, der vor allem auch die relevanten, gewässerbezogenen Belange i.V.m. dem benachbarten Fließgewässer 2. Ordnung möglichst weitreichend berücksichtigt.

Mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben und der 10. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB schafft die Marktgemeinde hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha, der Umgriff der 10. Änderung des Flächennutzungsplans ca. 1,1 ha. Im Wesentlichen bzw. mit Ausnahme der durch den ansässigen Gewerbebetrieb bereits bebauten Flächen im Süden entlang der „Dorfstraße“ ist eine räumliche Überlagerung der Geltungsbereiche der beiden Planvorhaben gegeben.

Als wichtigste Festsetzungen / Eckpunkte der Planungskonzeption zu nennen sind:

- Festsetzung einer gemischten Bebauung bzw. eines Mischgebietes (MI) gemäß §§ 1 Abs. 2 Nr. 6 bzw. 6 der Baunutzungsverordnung (BaunVO). Aufgrund von Planungsanlass und -zielsetzung sowie in gesamtkonzeptioneller Berücksichtigung der Rand- / Übergangsbereiche zu den Siedlungsstrukturen bzw. der bestehenden Bebauung und der geplanten baulichen Entwicklungen im räumlich-funktionalen Umgriff des Plangebietes (insb. Baugebiet „Am Wiesengrund“) erfolgt die Festsetzung eines Gesamt-Mischgebietes „MI-1“ gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BaunVO), unterteilt in 4 Baugebietsteilflächen. Die gem. § 6 Abs. 2 Nrn. 3, 6, 7 und 8 BaunVO allgemein zulässigen „Schank- und Speisewirtschaften“, „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BaunVO nicht zulässig. Ebenso sind die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BaunVO unzulässig.
- Für die höchstzulässige Überbauung der Mischgebietsflächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 in dem westlichen vorwiegend für gewerbliche Zwecke genutzten Teil der Baugebietsfläche festgesetzt (Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“ für die Fortentwicklung des ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes). In dem östlichen und nordöstlichen vorwiegend für Wohnnutzung sowie auch für gebietsverträgliche (teil)gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Bereich wird eine GRZ von 0,4 bzw. 0,25 festgesetzt (Teilbereichsflächen „B“ und „C“ im Rand- / Übergangsbereich bzw. für die „baugebietsübergreifende“ Fortentwicklung des Baugebietes „Am Wiesengrund“).
- Neben der Intensität der Überbauung ist ebenfalls die Höhenentwicklung der Gebäude entsprechend der Nutzungen und der Lage innerhalb oder am Rand des künftigen Siedlungsgefüges gestaffelt festgesetzt – in dem überwiegend für gewerbliche Zwecke genutzten großen westlichen Bereich beträgt die maximale Firsthöhe 8,5 m (Teilfläche „A1“); in den vorwiegend wohngenutzten Bereichen in Ortsrandlage im Nordwesten und Nordosten 9,0 m (Teilflächen „A2“ und „C“) und in den zukünftig „innenliegenden“ Bereichen am Ostrand des PG max. 10,0 m (Teilfläche „B“). Bzgl. der Bezugshöhen für die OK FFB EG sowie der Höhenlage der Gebäude in den einzelnen Teilbereichsflächen wird auf die Ziffern 3.5 ff. der Festsetzungen durch Text verwiesen.
- Ausbildung einer deutlich ausgeprägten, räumlich-wirksamen Anlagen- / Baugebietseingrünung in Richtung der freien Landschaft nach Norden sowie insbesondere auch nach Richtung Westen gegenüber dem engeren Talgrundbereich entlang der Östlichen Güz: Festsetzung sowohl von durchgehend 5 m breiten Grünflächen auf Privatgrund mit Pflanzbindungsmaßnahmen im Nordosten (Teilfläche „C“) als auch von mind. 15,0 m breiten privaten Grünflächen nach Richtung Norden sowie entsprechenden durchgehend mind. 10 m bis max. 17 m breiten Flächenbereichen nach Richtung Westen (Teilflächen „A1“ und „A2“).
- Ergänzung der grünordnerischen bzw. -planerischen Festsetzungen durch eine 2.775 m² umfassende gebietsinterne Ausgleichsfläche, die in Richtung Westen bzw. zur angrenzenden Östlichen Güz den Übergang zur freien Landschaft darstellt. Auf diesen Flächen ist im Vergleich zur Bestandssituation eine deutliche Optimierung insbesondere durch die weitreichende flächenhafte Extensivierung (Verhinderung Nährstoff- / Schadstoffeintrag; Gewässerschutz) sowie die umfangreiche Arten- / Strukturanreicherung bzw. deutliche Erhöhung des Lebensraumpotentials vorgesehen.

Bezüglich detaillierter Aussagen über Art und Umfang der Bebauung sowie über Ziele der Planung wird auf die Satzung bzw. die Begründung der Planvorhaben verwiesen (darunter insbesondere das Kapitel 5. der Bebauungsplan-Begründung mit Ausführung der städtebaulichen sowie grünordnerischen Konzeption).

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

1.2.1 Allgemeine Grundlagen

Als wesentliche allg. Planungsgrundlagen sind vorrangig die Inhalte des rechtswirksamen Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2002 und die allgemeinen fachlichen Grundlagen bzw. Recherchen (Auswertung Bodenkarten, Fachinformationen des LfU, Ortseinsichten, etc.) zu nennen. Ferner sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie z.B. das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu berücksichtigen.

Der Aufbau und die Inhalte des Umweltberichts wurden in Orientierung an die Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung erstellt. Zudem wurde in Ergänzung hierzu die Arbeitshilfe „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (OB im BStI, BStUGV, ergänzte Fassung, 2006) zugrunde gelegt.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Festsetzung insbesondere von Art und Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der bestmöglichen Nutzung der örtlichen / ortsspezifischen Flächen- und Erschließungspotentiale auf Grundlage von Anlass und Zielsetzung der Planung sowie des Prinzips eines verantwortungsvollen Umgangs mit Grund und Boden.
- Zudem in Berücksichtigung der besonderen Erfordernisse / Anforderungen der Nutzungen Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß bzw. weitestmögliche Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.
- Differenzierte Festlegungen bzgl. der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäudekörper i.V.m. Festsetzungen zur Schaffung einer bedarfsgerechten, qualitätsvollen / räumlich wirksamen, die örtliche Situation berücksichtigende Baugebietseingrünung.
- Im westlichen Bereich auf den Flächen im Talgrund entlang der Östlichen Günz Festsetzung einer 2.775 m² umfassenden gebietsinternen Ausgleichsfläche mit entsprechender naturschutzfachlich zielführender Maßnahmenkonzeption.
- Erstellung / Durchführung eines schalltechnischen Gutachtens im Rahmen des Aufstellungsverfahrens.

1.2.2 Fachplanungen

- Als wesentliche fachliche Grundlage / zu berücksichtigende Fachplanung ist im gegenständlichen Fall das Schalltechnische Gutachten, das im Zuge der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplan erstellt wird – „Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan „Schlegelsberg-Südwest“ des Marktes Erkheim“ mit der Bezeichnung LA20-213-G01-01, erstellt durch die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg, mit Stand vom 03.11.2020.

Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Planung eingearbeitet. Außerdem liegt das Gutachten den Planunterlagen als Anlage 3 bei.

- Außerdem wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie des östlich angrenzenden Bebauungsplanes „Am Wiesengrund“ zwei Baugrunduntersuchungen durchgeführt: „Geologischer Kurzbericht“, BV-Code: BV 00035035, Aktenzeichen: AZ 20 08 045, mit Stand vom 21.10.2020, sowie „Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Am Wiesengrund“ in 87746 Erkheim“, BV-Code:

BV 00033970, Aktenzeichen: AZ 20 07 076, in der Fassung vom 12.10.2020, jeweils erstellt durch die BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach.

Zu den Schutzgütern Boden und Wasser bilden diese Gutachten neben den allgemeinen Informationen des LfU eine bedeutende weitere gebietsspezifischere Informationsgrundlage.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Festsetzungen gemäß / Berücksichtigung der Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens.
- Berücksichtigung der Ergebnisse der Baugrundgutachten insbesondere in Bezug auf die getroffenen Aussagen zur Niederschlagswasserbehandlung.

1.2.3 Flächennutzungsplan

Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 08.04.2002:

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan teilweise bzw. im Wesentlichen im Bereich der nördlich an die Bestandsbebauung des ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes anschließenden Flächen nicht mit den Festsetzungen der verfahrensgegenständlichen Planung übereinstimmen, wird eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Erkheim erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt (10. FNP-Änderungsverfahren).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist etwa die Hälfte der Fläche des Änderungsbereiches als sog. „weiße Fläche“ dargestellt. Für diese Flächen besteht aktuell kein wirksamer Flächennutzungsplan, da diese von der (ursprünglichen) Genehmigung durch das Landratsamt Unterallgäu ausgenommen wurden – geplant war allerdings bereits damals eine Darstellung als „gemischte Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, wie aus den Eintragungen in der rechtswirksamen Planunterlage aus dem Jahr 2002 eindeutig hervorgeht. Im Westen und Norden wird diese weiße Fläche durch Flächen für die Ortsrandeingrünung begrenzt. Im Nordosten des Plangebietes schließt daran wiederum eine Fläche an, die als „Fläche für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume“ dargestellt ist (Kategorie: „engerer Talraum der östlichen Günz“: > Flächen mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild; > Offenhaltung).

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Festsetzung / Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Abstands- / Pufferflächen als gebietsinterne Ausgleichsfläche zu der Östlichen Günz und den als Biotop kartierten gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen – Erhebungsdatum: 25.08.2013) mit Nr. 7928-1050 (Teilfläche 002) und Bezeichnung "Gehölzsäume an der Östlichen Günz zwischen Schlegelsberg und Erkheim". Größe der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsfläche: 2.775 m².
- Festsetzung sowohl von durchgehend 5 m breiten Grünflächen auf Privatgrund mit Pflanzbindungsmaßnahmen im Nordosten (Teilfläche „C“) als auch von mind. 15,0 m breiten privaten Grünflächen nach Richtung Norden sowie entsprechenden durchgehend mind. 10 m bis max. 17 m breiten Flächenbereichen nach Richtung Westen (Teilflächen „A1“ und „A2“), als deutlich ausgeprägte, räumlich-wirksame Ortsrandeingrünung in Richtung der freien Landschaft.

10. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB

Gegenstand der entsprechend erforderlichen 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist deshalb im Wesentlichen die Umänderung sowohl dieser sog. „weißen Fläche“ (Flächen, für die aktuell kein wirksamer FNP besteht, da diese von der (ursprünglichen) Genehmigung durch das Landratsamt Unterallgäu ausgenommen wurden) als auch eines kleinen Bereichs der im Nordosten daran angrenzenden Fläche, die derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume“ dargestellt ist (Kategorie: „engerer Talraum der östlichen Günz“) in eine „gemischte Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO (Flurnummern 191/2 (TF = Teilfläche), 192 (TF), 192/10 (TF), 192/12 und 192/17 (TF), jeweils Gmkg. Schlegelsberg).

Des Weiteren erfolgt im Rahmen der gegenständlichen FNP-Änderung die Anpassung der Flächen zur „Ortsrandeingrünung“ an den durch die Neuausweisung der „gemischten Bauflächen“ veränderten Ortsrand.

Dabei ist anzumerken, dass insbesondere nach Richtung Norden die Grünflächen-Darstellung gegenüber der bisherigen, rechtswirksamen Plan-Kennzeichnung deutlich ausgeweitet wird. Darüber hinaus wird der westliche, im engeren Talgrundbereich entlang der Östlichen Günz gelegene Teil der Flächen zur „Ortsrandeingrünung“ entsprechend bzw. in Anpassung und Nachführung der Flächen-Neuausweisungen des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplans in eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ abgeändert (jeweils Teilflächen der Flurnummern 192 und 192/10, jeweils der Gmkg. Schlegelsberg). Dadurch wird die im FNP planungskonzeptionell entlang der Östlichen Günz vorgesehene, nördlich an das Planungsgebiet direkt anschließende „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ (mit Nr. 124 gem. Bezeichnung im rechtswirksamen FNP) i.E. nach Süden bis nahezu an die „Dorfstraße“ heran vergrößert / verlängert. Zusätzlich wird der neu dargestellte Flächenbereich innerhalb des Geltungsbereiches der 10. FNP-Änderung in Bezug auf die naturschutzfachliche Maßnahmenkonzeption inhaltlich weiterhin noch konkretisiert. So werden diese Flächen mit dem im Zuge der 9. Änderung des Flächennutzungsplans bereits neu eingeführten Planzeichen „Flächenhafte Extensivierung / Entwicklung artenreiches Grünland mit Standort- & Lebensraumanreicherung“ ergänzend gekennzeichnet.

1.2.4 Landes- und Regionalplanung

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der gegenständlichen Planung keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung entgegen (Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01. Januar 2020 sowie Regionalplan Donau-Iller (Region 15)).

Im Hinblick auf die i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben relevanten Auszüge zur Verdeutlichung der dort erwähnten Ziele und Grundsätze wird auf die jeweilige Ziffer 3.3 der Begründungen verwiesen.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Der Zersiedelung der Landschaft wird dadurch entgegengewirkt, dass die neue Mischgebietsfläche in Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit ausgewiesen wird.
- Die Planung ist insofern ressourcenschonend, dass die Erweiterungsfläche für den ansässigen Gewerbebetrieb vor Ort geschaffen wird und Synergieeffekte / bereits bestehende Flächenpotentiale i.V.m. dem Bestandsgelände umfassend genutzt werden können. Würde ggf. die Erfordernis bestehen (unabhängig davon ist eine Möglichkeit hierfür nach derzeitigem Sachstand auch nicht vorhanden), den Betrieb auf eine andere gänzlich neu in Anspruch genommene Fläche umzusiedeln, so würde dies vermutlich im Hinblick auf das Ausbleiben von Synergieeffekten / die Nutzung der bereits bestehenden Flächenpotentiale vermutlich auch eine größere Flächen-Überbauung nach sich ziehen. Zudem ist davon auszugehen, dass das derzeitige Betriebsgelände anderweitig genutzt wird bzw. eine Flächenreduzierung nicht erfolgen würde.
- Unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten entspricht die Planung grundsätzlich dem Grundsatz einer flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsform, insbesondere auch da zum einen die vorhandenen betrieblichen Flächen(potentiale) vollumfänglich mitgenutzt werden und zum anderen die Erschließung über die bestehende „Dorfstraße“ sowie über die „gemeinsame“ Nutzung der Erschließungsstraße erfolgt, die für das angrenzende Wohn-Baugebiet „Am Wiesengrund“ bereits geplant ist.
- Erhalt und Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Erhalt / Sicherung und ggf. Neuschaffung von Arbeitsplätzen.

1.2.5 Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen

- Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc. nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff ebenso wie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht vorhanden.

- Ebenfalls befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine (Teil-)Flächen nach Art. 23 Bay-NatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) innerhalb der Geltungsbereichsflächen.
- Die das Plangebiet im Westen begrenzende Östliche Günz liegt genauso wie die uferbegleitenden Gehölzstrukturen gänzlich außerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Planung. Das Gewässer ist in den entsprechenden Abschnitten in der „Gewässerstrukturkartierung Fließgewässer 2017“ als stark bis mäßig verändert bewertet gem. Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web) des LfU und erscheint deshalb derzeit aus fachlicher Sicht nicht als „naturnahes (...) Binnengewässer“ inkl. der zugehörigen Uferbereiche gem. § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG einstuftbar.
Das Gewässer ist zusammen mit den begleitenden Gehölzstrukturen aus Birken, Eschen und Strauchgehölzen jedoch als amtlicher Biotop (Erhebungsdatum: 25.08.2013) mit Nr. 7928-1050 (Teilfläche 002) und Bezeichnung "Gehölzsäume an der Östlichen Günz zwischen Schlegelsberg und Erkheim" kartiert. Diese Fläche ist auch im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu als Fläche kartiert (ABSP-Fläche Nr. 7928 B84). Die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen stellen außerdem geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG dar.
Aufgrund der Lage außerhalb des Plangebietes ist eine Beeinträchtigung des Gewässers und der begleitenden Gehölzstrukturen nach jetzigem Kenntnisstand auszuschließen, zumal der an diese Strukturen angrenzende Flächenbereich im Westen des Vorhabengebietes als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt werden.
- Aktuell zu berücksichtigende Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) sind ebenso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach aktuellem Kenntnisstand und in Vorabstimmung / Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten (zudem an einem Termin auch gemeinsam mit einem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde) festgestellt.
- Wie oben bereits erwähnt sind die außerhalb des Plangebietes gelegenen uferbegleitenden Gehölzstrukturen entlang der Östlichen Günz auch im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu als Fläche kartiert. Außerdem liegt der Bereich von der Östlichen Günz bis einschließlich des Betriebsgeländes des bestehenden Gewerbebetriebes innerhalb des ABSP-Schwerpunktgebietes (778D) „Günz (inkl. Westlicher und Östlicher Günz)“. Auf die nachrichtlich-informative Eintragung der entsprechenden Flächenumgrenzung in der Planzeichnung wird verwiesen. Ansonsten sind im ABSP des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den Vorhabenbereich beziehen - abgesehen von den übergeordneten, bezogen auf den gegenständlichen Flächenbereich nur wenig aussagekräftigen ABSP-Naturraumzielen für die großflächige Naturraumeinheit 778-046-A "Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten".
- Abschließend ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass ebenso wie nahezu die gesamte Gemeindegebietsfläche von Erkheim auch die Plangebietsfläche Bestandteil des BayernnetzNaturProjekts Nr. 781 "Bachmuschel- und Libellenbäche im Landkreis Unterallgäu" sind.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange, insbesondere:

- Festsetzung / Berücksichtigung ausreichend dimensionierter Abstands- / Pufferflächen zu der Östlichen Günz und den als Biotop kartierten gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen – Erhebungsdatum: 25.08.2013) mit Nr. 7928-1050 (Teilfläche 002) und Bezeichnung "Gehölzsäume an der Östlichen Günz zwischen Schlegelsberg und Erkheim". Flächenhafte Extensivierung dieses westlichen Teils des Plangebietes und Festsetzung als gebietsinterne Ausgleichsfläche der Größe 2.775 m².

- Durch die Festsetzung der gebietsinternen Ausgleichsfläche ist eine Beeinträchtigung des Gewässers und der gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen auszuschließen.
- Optimierung der gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen, die bislang nur am westlichen Ufer der Östlichen Günz bestehen, durch die Maßnahmenkonzeption für die gebietsinterne Ausgleichsfläche. Im Vergleich zur Bestandssituation kommt es zu einer deutlichen Optimierung insbesondere durch die weitreichende flächenhafte Extensivierung (Verhinderung Nährstoff- / Schadstoffeintrag; Gewässerschutz) sowie die umfangreiche Arten- / Strukturanreicherung bzw. deutliche Erhöhung des Lebensraumpotentials.
- Festsetzung sowohl von durchgehend 5 m breiten Grünflächen auf Privatgrund mit Pflanzbindungsmaßnahmen im Nordosten (Teilfläche „C“) als auch von mind. 15,0 m breiten privaten Grünflächen nach Richtung Norden sowie entsprechenden durchgehend mind. 10 m bis max. 17 m breiten Flächenbereichen nach Richtung Westen (Teilflächen „A1“ und „A2“), als deutlich ausgeprägte, räumlich-wirksame Ortsrandeingrünung in Richtung der freien Landschaft.

1.2.6 Bau- und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand und des "Bayerischen Denkmal-Atlas" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege im Plangebiet nicht vorhanden.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange: nicht erforderlich.

Auf die Ausführungen unter Ziffer 1. der „Hinweise durch Text“ des Bebauungsplans wird verwiesen.

1.2.7 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange: nicht erforderlich.

Hinweis: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Unterallgäu, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Auf Ziffer 4.1 der Hinweise durch Text der Bebauungsplanunterlagen wird verwiesen.

2 Derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario) / Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

2.1 Derzeitiger Umweltzustand

2.1.1 Realnutzung

- Der nördliche und westliche Teil des im Talgrund der Östlichen Günz gelegenen Plangebietes (PG) besteht fast ausschließlich aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, die derzeit als Grünland genutzt werden.
- Im südlichen Bereich befindet sich das Betriebsgelände / die Bestands-Bebauung des vorhandenen ortsansässigen mittelständischen Unternehmens (Firma für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik) mit einem dominierenden Hallengebäude (ca. 20 m breit und ca. 45 m lang) inkl. Hof-, Lager- und Zufahrtsflächen etc. sowie einem Wohnhaus / Betriebsleiter-Wohngebäude. Im äußersten Südwesten des PG ist, dem Wohnhaus sowie der Betriebshalle vorgelagert (in einer Tiefe von bis zu ca. 30 m), ein durch einen rund 1,4 m hohen Metallzaun (Stabgitterzaun, sockellos) und bereichsweise eine Thuja-Hecke abgetrennter Bereich als Hausgarten vorhanden (Mähwiese, mit vergleichsweise intensiver Nutzung). Den Übergangsbereich des Wohnhauses zu den Gartenflächen bildet entlang der gesamten westseitigen Fassadenlänge eine rund 3,5 bis 7 m tiefe Terrasse aus, die sich auch über die gesamte südseitige Ge-

bäudefassade entlang der „Dorfstraße“ fortsetzt. Gegenüber der „Dorfstraße“ sowie weiterhin nach Richtung Osten zu den betrieblichen Hof- / Zufahrtsflächen hin wird die Süd-Terrasse (bzw. der Aufenthaltsbereich vor der südseitigen Fassade des Wohnhauses) durch eine ca. 1,7 m hohe Mauer abgetrennt, die nach Richtung Westen / Nordwesten zum Hausgarten hin ausläuft. Als wesentliche Grünstrukturen innerhalb des Hausgartens sind drei Gehölze jüngeren Alters zu nennen bzw. eine Eiche, eine Blutbuche und ein Obstgehölz. Weiterhin befinden sich direkt entlang der Dorfstraße, verteilt entlang des Betriebsgeländes sieben kleine hochstämmige, kugelförmig geschnittene Robinien.

- Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die „Dorfstraße“, im Südosten an ein vorrangig wohngenutztes Anwesen (Fl.-Nr. 192/13) und im Osten an die Heilpädagogische Kinderwohngruppe bzw. das Kinderhaus St. Hildegard – Schlegelsberg. Nach Richtung Nordosten und Osten schließt das neu geplante Wohnbaugelände „Am Wiesengrund“ an, über dessen künftige zentrale Erschließungsachse auch der gesamte östliche Teilbereich der Plangebietsflächen (Grundstücke der Baugebietsteilflächen „B“ und „C“) erschlossen wird. Entlang der Grundstücksgrenzen des vorgenannten Anwesens Fl.-Nr. 192/13 sind entlang der Plangebietsgrenzen nahezu durchgehend hoch aufragende, dichte Gehölzbestände vorhanden - ausschließlich bestehend aus Fichten jungen bis mittleren Alters! Ebenfalls besteht entlang der benachbarten, westseitigen Grundstücksgrenze des Kinderhauses St. Hildegard eine dichte Gehölzpflanzung, allerdings aus Laubbäumen und Strauchgehölzen, die lediglich vereinzelt von Fichten durchsetzt ist.
- Im Norden und Nordosten schließen an das Plangebiet Flächen an, die intensiv landwirtschaftlich, teils als Acker, teils als Grünland genutzt werden.
- Westlich benachbart, getrennt durch einen 4 bis 8 m breiten Flächenstreifen (Grünfläche / Grasweg) von den Plangebietsflächen befindet sich die Östliche Günz (Gewässer 2. Ordnung). Das Bauland des Plangebietes liegt von dem Gewässer in einer Spanne von ca. 5 m (im äußersten südwestlichen Bereich der Teilgebietsfläche „Teilbereich-A1“; Bereich der Bestandsbebauung entlang der „Dorfstraße“) bis ca. 50 m (im mittleren Bereich der Gesamtbaugeländesteilfläche „A1 & A2“) entfernt. Entlang des Gewässers besteht ein Gehölzsaum – vor allem aus Birken und Eschen. Die Östliche Günz und ihre gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen sind als amtlicher Biotop kartiert – Erhebungsdatum: 25.08.2013), Nr. 7928-1050 (Teilfläche 002), mit Bezeichnung: "Gehölzsäume an der Östlichen Günz zwischen Schlegelsberg und Erkheim".
Die Flächen jenseits des der Östlichen Günz werden ebenfalls intensiv landwirtschaftlich, vornehmlich als Ackerflächen genutzt.

Abrissarbeiten sind nach derzeitigem Sachstand nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet mit Ausnahme des mit überplanten Betriebsgeländes des ortansässigen Handwerksbetriebes und dem angrenzenden Abschnitt der „Dorfstraße“ unbebaut ist. Die vorhandene Betriebsbebauung soll nach derzeitigem Kenntnisstand bei Umsetzung der Planung im Wesentlichen bis auf weiteres bestehen bleiben bzw. wird unverändert weiterhin künftig genutzt.

2.1.2 Vorbelastungen

Als Vorbelastungen sind insbesondere die vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Nutzung des nördlichen und westlichen Teils des Plangebietes zu nennen. Zudem sind die gewerbliche Nutzung im Plangebietsumgriff selbst bzw. Emissionen ausgehend vom Betriebsgelände des ortansässigen Handwerksbetriebes sowie auch entsprechende Vorbelastungen i.V.m. der an das PG angrenzenden Bestandsbebauung anzuführen. Eine besondere Berücksichtigung von Emissionen, v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen, i.V.m. der etwa 810 m entfernten BAB 96 oder der ca. 250 m westlich verlaufenden Ortsverbindungsstraße zwischen Erkheim und Sontheim sowie der nochmals ca. 300 m weiter westlich gelegenen Staatsstraße 2011 ist nicht zu erwarten. Lediglich von der „Dorfstraße“, der durch den Ort führenden Ortsverbindungsstraße, ist von einer gewissen diesbezüglichen Vorbelastung auszugehen. Eine

immissionsschutzrechtliche Relevanz ist in Verbindung damit nach derzeitigem Kenntnisstand allerdings nicht vorhanden.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die derzeitige Real- / Flächennutzung bzw. vorrangig die vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Nutzung der im Norden gelegenen Bereiche des Plangebietes bis auf Weiteres andauern würde. Mögliche Beeinträchtigungen, die durch das Planvorhaben und v.a. durch die baulichen Anlagen / die Überbauung sowie die zugehörigen betrieblichen Nutzungen entstehen, wie insbesondere die Versiegelung des Bodens bzw. Eingriffe in die Untergrundsituation und deren Folgen bzgl. der Schutzgüter (beispielsweise) Boden, Wasser, Kleinklima / Luft sowie Orts- / Landschaftsbild blieben in diesem Fall aus. Für das im Süden des Plangebietes gelegene Betriebsgelände des dort ansässigen Gewerbebetriebes ist bei Nichtdurchführung der Planung davon auszugehen, dass die Nutzung wie bisher weitergeführt wird.

Demgegenüber würde die Gemeinde eine sich bietende, gute Gelegenheit für die nachhaltige Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit ungenutzt lassen und der dringend benötigte Flächenbedarf des ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes (Unternehmen für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik) für den erforderlichen Ausbau / die Erweiterung und Fortentwicklung des Firmengeländes (mit Zielsetzung einer langfristigen Standortsicherung) könnte nicht gedeckt werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Gewerbestandort bereits seit ca. Mitte der 1980er Jahre besteht und das heute am gegenständlichen Standort vorhandene, zur Fortentwicklung anstehende mittelständische Unternehmen (dieses wurde im Jahr 1961 in Erkheim gegründet) bereits seit Mitte / Ende der 2000er Jahre am Standort ansässig ist. Ferner bliebe die Gelegenheit für eine aus gesamtplanerischer Sicht situativ-bedarfsgerechte, zweckmäßig-zielführende „baugebietsübergreifende“ Arrondierung des Gesamtsiedlungsgefüges - zusammen mit dem östlich / nordöstlich angrenzenden Wohnbaugebiet „Am Wiesengrund“ - am südwestlichen Ortsrandbereich von Schlegelsberg aus. Bezogen auf den Flächenbereich entlang des östlichen / nordöstlichen Randbereiches des PG (Teilbereichsflächen „B“ und „C“) würde keine planungskonzeptionelle Ergänzung / Vervollständigung i.V.m. dem östlich angrenzenden (künftigen) Wohnbaugebiet „Am Wiesengrund“ erfolgen, über dessen Erschließungsstrukturen diese Plangebiets-Teilflächen auch komplett erschlossen würden (i.S. einer konsequenten Nutzung von Flächen- und Erschließungspotentialen). Die Berücksichtigung und Nutzung dieser Teilflächen des geplanten Gesamt-Mischgebietes sowohl für die Möglichkeit zur Ansiedlung einer kleineren (teil)gewerblich genutzten, standortverträglichen Bebauung als auch zur Versorgung der Bevölkerung mit weiterem, gerade auch im OT Schlegelsberg dringend benötigtem Wohnraum (vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung, darunter besonders junge Familien) würde ungenutzt bleiben.

Darüber hinaus blieben auch die im Zusammenhang mit dem Vorhaben als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zur Umsetzung vorgesehenen situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung aus (i.S. einer deutlichen Optimierung sowie konzeptionellen Vervollständigung der Gesamt-Ortsrandeingrünung am südwestlichen Ortsrandbereich von Schlegelsberg). Zudem würde insbesondere auch die sich bietende Möglichkeit für die Umsetzung der umfangreichen, gewässerbegleitenden gebietsinternen Ausgleichsflächen im engeren Talgrundbereich entlang der Östlichen Günz nicht genutzt. Die entsprechend umfassenden, naturschutzfachlichen Maßnahmen insbesondere zur Optimierung des Gewässerschutzes sowie für eine deutliche Struktur- / Arten- und Lebensraumanreicherung entlang des Gewässers könnten nicht umgesetzt werden.

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Bei der nachfolgenden Bewertung der Umweltauswirkungen werden folgende Stufen unterschieden: keine negativen Auswirkungen zu erwarten sowie geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

3.1 Schutzgut Fläche

3.1.1 Bestand

Der nördliche Teil der Plangebietsfläche wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt; Im südlichen Teil befindet sich das Bestands-Betriebsgelände des zur Fortentwicklung anstehenden ortsansässigen Handwerksbetriebes. Bzgl. weiterer Informationen zu den Nutzungen der angrenzenden Flächen wird auf die Ziffer 2.1.1 „Realnutzung“ dieses Umweltberichtes verwiesen.

Der räumliche Geltungsbereich weist eine Größe von insgesamt ca. 1,5 ha auf.

Davon beträgt der ausgewiesene Flächen-Anteil des bereits bestehenden Betriebsgeländes des Gewerbebetriebes ca. 3.025 m² bzw. ca. 20,5% und der Anteil der bestehenden Erschließungsflächen der „Dorfstraße“ rund 315 m² bzw. ca. 2 %. Insgesamt ist dies ein Flächenanteil von ca. 22,5 % an bereits im Bestand überbauten, intensiv genutzten Flächen. Der Anteil der Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“ beträgt rund 1.005 m² bzw. ca. 7 %, der Anteil der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ ca. 1.050 m² bzw. ca. 7 % der Anteil der privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Grün- / Eingrünungsfläche – extensive Nutzung“ ca. 820 m² bzw. ca. 5,5 % und der Anteil der öffentlichen Grünflächen ca. 10 m² bzw. ca. 0,1 % der Gesamtfläche. Insgesamt ist dies ein Flächenanteil von rund 2.855 m² bzw. ca. 19,5 % an Grünflächen auf Privatgrund. Die gebietsinterne Ausgleichsfläche, die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ macht mit rund 2.775 m² einen Anteil von ca. 18,5 % der Gesamtfläche aus.

Fazit: Entsprechend weisen die neu festgesetzten Mischgebiets- bzw. Baulandflächen selbst einen Anteil von rund 5.870 m² bzw. lediglich ca. 39,4 % auf und die neu festgesetzten Öffentlichen Verkehrsflächen 30 m² bzw. 0,2 % . Diese Flächen, die neu in Anspruch genommen werden und bebaut werden, nehmen damit insgesamt etwas weniger als 2/5 der Plangebietsfläche ein.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in dem Mischgebietes auf folgende Werte festgesetzt: Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“: 0,6; Baugebietsteilfläche „Teilbereich-B“: 0,4 und in der Baugebietsteilfläche „Teilbereich-C“ auf 0,3 (bzgl. der genauen Lage der einzelnen Baugebietsteilflächen wird auf die Planzeichnung verwiesen). Im Bereich der Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ darf die GRZ allerdings gegenständlich durch „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze sowie Erschließungs-, Rangier-, Hof-, Lagerflächen und dergleichen ohne Einhausungen, Überdachungen, etc. auf einen Wert von max. 0,9 überschritten werden und in allen Baugebietsteilbereichen dürfen Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“ zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet werden. Deshalb ist letztlich rechnerisch die neue Überbauung folgender Fläche in Verbindung mit dem Planvorhaben möglich:

Baugebiets-teilfläche	Fläche (Bauland) [m ²]	Hinzurechenbare Grünfläche auf Privatgrund [m ²]	Fläche (gesamt) [m ²]	GRZ sowie GRZ inkl. zulässiger Überschreitung für Nebenanlagen	Neu überbaute Flächen (Fläche (gesamt) x GRZ) [m ²]
MI-1 Teilbereiche – „A1“ und „A2“	6.480 *	750	7.230	0,6 / 0,9	6.507 => davon entspricht der Anteil für die neu in Anspruch genommenen Flächen 3.785 m ²)
MI-1 „Teilbereich-B“	1.855	0	1.855	0,4 (+ 50%) / 0,6	1.113
MI-1 „Teilbereich-C“	560	255	815	0,3 (+ 50%) / 0,45	367
Summe Bauflächen	8.925				5.265 m ² an max. zulässig-

					ger neuer Überbauung i.V.m. Bauflächen
Öffentliche Verkehrsfläche (neu)	30	–	30	1,0	30
Gesamt	8.955				5.295 m ² an max. zuläs- siger neuer Überbauung i.V.m. dem Planvorhaben

*) ca. 3.025 m² Bestandsbebauung sowie ca. 3.455 m² an neu in Anspruch genommenen Bauland-Flächen

Im Ergebnis können maximal ca. 0,53 ha bzw. rund 35 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden.

3.1.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Zusätzlich zu den Flächen, die selbst überbaut und damit Großteils auch versiegelt werden ist von einer temporären Nutzung weiterer Flächen zur Lagerung von Baustoffen, Aufstellung von Baumaschinen, etc. auszugehen.
- Bei Ausnutzung der maximal zulässigen bebaubaren Fläche ist mit einer neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckten Fläche von ca. 0,53 ha zu rechnen.
- Eine ca. 1,15 ha (neu ausgewiesene Baulandflächen inkl. der Grünflächen auf Privatgrund sowie der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“) umfassende Fläche wird der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen bzw. für das Planvorhaben neu in Anspruch genommen.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit; trotz der maximal möglichen neu mit baulichen Anlagen überdeckten Fläche von 0,53 ha (ca. 35 % Flächenanteil am PG) wird die Erheblichkeit insgesamt als lediglich gering bis mittel bewertet, nicht zuletzt auch aufgrund des großen Flächenanteils, der für private Grünflächen (ca. 0,3 ha) sowie für die gebietsinternen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (ca. 0,28 ha) in Anspruch genommen werden (zusammengerechnet ca. 38 % der Plangebietsflächen). Zudem beträgt der Anteil des bereits bestehenden Firmengeländes des ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes inkl. der Verkehrsflächen entlang der „Dorfstraße“ bereits mehr als ca. 22 % am Gesamtplangebiet. Durch die „Mit-Nutzung“ dieser vorbelasteten Bestandsflächen (Synergieeffekte) müssen grundsätzlich auch keine weiteren Flächen in einem ggf. auch größeren Umfang an einem potentiell anderen Standort für eine derartige Nutzung herangezogen werden. Somit ist im vorliegenden Fall (v.a. auch hinsichtlich der gegenständlichen konsequenten weiterführenden Nutzung der örtlichen Erschließungs- / Flächenpotentials) aus gesamtplanerischer Sicht die Nutzung der vorliegenden, neu für eine Überbauung in Anspruch genommenen Flächen am gegenständlichen Standort i.E. zudem noch als grundsätzlich „ressourcenschonend“ auf Ebene des Gesamtgemeindegebietes zu bezeichnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2. und 3. zu den vorstehenden baubedingten Auswirkungen.
- Festsetzung zur weitreichenden / weitestmöglichen Verwendung sickerfähiger Beläge gem. § 8.2 der textlichen Festsetzungen.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit; siehe Ausführungen zu den vorstehenden baubedingten Auswirkungen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkung auf das Schutzgut Fläche insgesamt:

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit; insbesondere aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang (Dimensionierung) / Eingriffsintensität des Vorhabens. Trotz der maximal möglichen

neu mit baulichen Anlagen überdeckten Fläche von 0,53 ha (ca. 35 % Flächenanteil am PG) wird die Erheblichkeit insgesamt als lediglich gering bis mittel bewertet, nicht zuletzt auch aufgrund des großen Flächenanteils, der für private Grünflächen (ca. 0,3 ha) sowie für die gebietsinternen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (ca. 0,28 ha) in Anspruch genommen werden (zusammengerechnet ca. 38 % der Plangebietsflächen). Zudem beträgt der Anteil des bereits bestehenden Firmengeländes des ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes inkl. der Verkehrsflächen entlang der „Dorfstraße“ bereits mehr als ca. 22 % am Gesamtplangebiet. Durch die „Mit-Nutzung“ dieser vorbelasteten Bestandsflächen (Synergieeffekte) müssen grundsätzlich auch keine weiteren Flächen in einem ggf. auch größeren Umfang an einem potentiell anderen Standort für eine derartige Nutzung herangezogen werden. Somit ist im vorliegenden Fall (v.a. auch hinsichtlich der gegenständlichen Konsequenzen weiterführenden Nutzung der örtlichen Erschließungs- / Flächenpotentialen) aus gesamtplanerischer Sicht die Nutzung der vorliegenden, neu für eine Überbauung in Anspruch genommenen Flächen am gegenständlichen Standort i.E. zudem noch als grundsätzlich „ressourcenschonend“ auf Ebene des Gesamtgemeindegebietes zu bezeichnen.

Fazit: Insgesamt ist damit das geplante Maß an Überbauung / Überprägung der Böden bzw. an Bodenversiegelung sowohl im Hinblick auf die besondere Bestands- / Standortsituation im Plangebietsumgriff und in Berücksichtigung der mit dem Vorhaben weiterhin verbundenen Flächen-Erfordernisse (z.B. Erschließungssituation, etc.) als insb. auch aufgrund der getroffenen situativ-bedarfsgerechten Regelungen für eine grundsätzlich weitestmögliche Reduzierung der Flächenversiegelung (u.a. Festsetzung zur weitreichenden / weitestmöglichen Verwendung sickerfähiger Beläge gem. § 8.2 der textlichen Festsetzungen) sowie des besonders hohen Plangebiets-Anteils an Grün- und Ausgleichsflächen aus gesamtplanerischer Sicht als angemessen, bedarfsgerecht und verträglich zu bewerten.

3.2 Schutzgut Boden

3.2.1 Bestand

Naturräumliche Einordnung

Die Gemeinde Erkheim befindet sich im naturräumlichen Bereich der „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten“ (046), einer Untereinheit der „Donau-Iller-Lech-Platten“ (04). Die Landschaft der Naturraumeinheit wurde durch den Schmelzwasserabfluss nach den Eiszeiten zur Donau hin geprägt. Die wichtigsten Landschaftsbestandteile sind die von Süden nach Norden verlaufenden Talräume der Fließgewässer und die zwischenliegenden tertiären (voreiszeitlichen), heute oft bewaldeten Höhenrücken, die so genannten Riedel.

Neben dem Talraum der Östlichen Günz ist die zweite, landschaftsbilddominierende Formation des Gemeindegebietes der Riedelrücken der Älteren und Ältesten Deckenschotter. Der Höhenzug verläuft am östlichen Gemeindegebietsrand von Knaus, Schorenwald, Erlenberg nach Arlesried. Die Hangbereiche sind durch Grabenerosion und Bäche, die den Hängen entspringen, zerfurcht und „wellenartig“ aufgelöst.

Das am südwestlichen Ortsrand von Schlegelsberg gelegene Plangebiet selbst befindet sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz (Gewässer 2. Ordnung) und damit in einer vergleichsweise sensiblen Standort-Lage. Etwa 100 m östlich des Plangebietes steigt das Gelände etwas an zu dem historischen Ortskernbereich von Schlegelsberg, der sich auf einem in das Günztal von Osten her hineinragenden Bereich befindet aus Material der Oberen Süßwassermolasse (Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000).

Geologie und Boden

Entsprechend der Lage des Plangebietes in Nachbarschaft zum engeren Talgrundbereich der Östlichen Günz weist das gesamte Plangebiet gem. der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 folgende grundwasserbe-

einflussste Böden auf: fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig. Geologisch handelt es sich in dem Bereich um pleistozäne bis holozäne Bach- oder Flussablagerungen – Sand und Kies, z.T. unter Flusslehm oder Flussmergel (Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000).

Gemäß den Ergebnissen der vorliegenden Baugrundsondierungen (Fa. BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach, mit Stand vom 12.10.2020 und 21.10.2020) wurde bei den durchgeführten bis zu 5 m tiefen Bohrung insgesamt folgende Baugrundabfolge vorgefunden (in Klammern jeweils die Mächtigkeit der Schicht): Mutterboden (ca. 0,1 bis 0,3 m), Verwitterungsdecke (Verwitterungslehm & Verwitterungskies ca. 0,5 bis 1,3 m), Flussskies (ca. 0,9 bis 1,8 m) sowie Obere Süßwassermolasse (ab ca. 2 bis 3 m bis zur Bohr-Endtiefe von 5 m).

Der Untergrund wird aus Material der Oberen Süßwassermolasse aufgebaut. Dabei handelt es sich vorwiegend um Schluffe oder ein Sand-Schluff-Gemisch. Mit zunehmender Tiefe verändert sich die Lagerungsdichte dieses Materials und geht von einer halbfesten in eine feste Konsistenz über. Die über der Oberen Süßwassermolasse anstehende Schicht aus Flussskies weist gem. Gutachten ein sandiges, schwach schluffiges, locker bis mitteldichtes Material von grauer Farbe auf, vereinzelt mit Steinen. Im oberen Teil besteht die Schichtenfolge aus einer dunkelbraunen Verwitterungsdecke, im unteren Bereich als Verwitterungskies, im oberen Bereich als Verwitterungslehm. Die Schicht des Verwitterungskieses besteht aus schwach schluffigem bis schluffigem, sandigem, lockerem Fein- bis Grobkies – Farbe dunkelbraun; die Schicht des Verwitterungslehms besteht aus kiesig bis stark kiesigem, sandigem, weich bis steifem Schluff – Farbe dunkelbraun. Die Schichtenfolge wird von einer ca. 0,1 bis 0,3 m starken Schicht Mutterboden – bestehend aus feinsandig, humosem dunkelbraunem Schluff – abgeschlossen.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebiets wurden über einen langen Zeitraum intensiv landwirtschaftlich vorrangig als Grünland genutzt. Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden durch Einträge und Verdichtung / anthropogene Überprägung ist auszugehen.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen (oder gar Geotope) sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Eine Archivfunktion des Bodens im Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung auszuschließen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche, sonst. schädliche Bodenveränderungen etc. im Gebiet vorhanden bzw. bekannt. Auf die vorhergehende Ziffer 1.2.7 wird inhaltlich weiterführend verwiesen.

Das Geländeniveau im PG fällt übergeordnet betrachtet von Süden nach Norden bzw. nach Nordwesten hin entsprechend der Fließrichtung der Östlichen Günz allmählich leicht ab (dem Talraum folgend). Gemäß den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (auf Grundlage des „BayernAtlas“, Stand Januar 2021) von ca. 0,6 bis 0,9 % in Ost-West-Richtung bzw. ca. 0,9 bis 1 % in Süd-Nord-Richtung. Beispielsweise liegt die südöstliche Ecke der Baugebietsflächen des PG entlang der „Dorfstraße“ auf rund 606,60 m ü.NN und die nordwestliche Ecke des Baulandes auf ca. 605,70 m ü. NN. Der Grenzpunkt im äußersten Nordwesten entlang der Östlichen Günz befindet sich auf ca. 605,10 m ü. NN..

3.2.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Zusätzlich zu den Flächen, die im Bereich des PG durch bauliche Anlagen selbst überbaut / -formt werden, ist von einer geringen temporären Belastung / Nutzung weiterer Flächen zur Zwischenlagerung von Baustoffen, Aufstellung von Baumaschinen, etc. auszugehen.
- Verlust von Flächen mit anstehendem Oberboden, rund 0,6 ha (= ca. 0,9 ha Gesamt-Bauland – ca. 0,3 ha bestehendes Betriebsgelände; Summe der i.V.m. festgesetztem Bauland neu in Anspruch genom-

menen Flächenanteile) – flächenhafte Veränderung und Überbauung / -formung der Böden in diesem Bereich;

dagegen ist auf den Flächen, die als private Grünflächen festgesetzt sind davon auszugehen, dass der Oberboden / die grundsätzliche Untergrundsituation weitestgehend erhalten bleibt.

- Bei Ausnutzung der maximal zulässigen bebaubaren Fläche ist mit einer neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckten Fläche von ca. 0,53 ha zu rechnen.
- Keine Überbauung / kein Verlust von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen; allerdings Lage an einem vergleichsweise sensiblen Standort bzw. benachbart zur Östlichen Günz.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.
- Festsetzung zur weitreichenden / weitestmöglichen Verwendung sickerfähiger Beläge.
- Die Verwendung von grundwasser- / bodengefährdenden Baustoffen sollte vermieden werden bzw. bei einer Notwendigkeit ist mit derartigen Stoffen sorgsam umzugehen.
- Sämtliche Auffüllungen für z.B. die Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie ggf. zur Frostsicherung von Gründungen etc. haben ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen. Insbesondere ist auch die Verwendung von Recycling-Baustoffen im Bereich der Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ als unzulässig festgesetzt.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Realnutzung, Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang / Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt. Zwar erfolgt insgesamt vergleichsweise keine allzu große weitere Flächen-Neuinanspruchnahme - auch werden die vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale, darunter insb. des Bestandsbetriebsgeländes des ortsansässigen Handwerksbetriebes sowie der „Dorfstraße“, aus gesamtplanerischer Sicht in einer situativ-bedarfsgerechten sowie zielführenden und gesamtgebietsverträglichen Weise konsequent genutzt. Allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen - gerade auch für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz befinden, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mind. mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2 bis 7 zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.
- auf den versiegelten Flächen-Anteilen erfolgt ein Verlust der Bodenfunktionen, insbesondere der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion.
- Verlust der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung, die jedoch auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Gemeindegebiet weit verbreitet sind.
- Maßnahmen zur Erhaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit s. Begründungstext zu vorstehenden, baulichen Auswirkungen entsprechend.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Auswirkung auf das Schutzgut Boden insgesamt:

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit v.a. aufgrund von Realnutzung, Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang / Eingriffsintensität des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt. Zwar erfolgt insgesamt vergleichsweise keine allzu große weitere Flächen-Neuinanspruchnahme - auch werden die vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale, darunter insb. des Bestandsbetriebsgeländes des ortsansässigen Handwerksbetriebes sowie der „Dorfstraße“, aus gesamtplanerischer Sicht in einer situativ-bedarfsgerechten sowie zielführenden und gesamtgebietsverträglichen Weise konsequent genutzt. Allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standortlage des Vorhabenbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen - gerade auch für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz befinden, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mind. mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

3.3 Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer und Grundwasser)

3.3.1 Wasser - Oberflächengewässer

3.3.1.1 Bestand

Westlich benachbart zum Vorhabengebiet befindet sich die Östliche Günz (Gewässer 2. Ordnung). Das Bauland des Plangebietes liegt von dem Gewässer in einer Spanne von ca. 5 m (im äußersten südwestlichen Bereich der Teilgebietsfläche „Teilbereich-A1“; Bereich der Bestandsbebauung entlang der „Dorfstraße“) bis ca. 50 m (im mittleren Bereich der Gesamtbaugebietsteilfläche „A1 & A2“) entfernt. Innerhalb des Geltungsbereiches selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Baulandflächen des Plangebietes werden demnach im westlichen Randbereich von der Regelung des Art. 20 Abs.1 Satz 1 BayWG („Art. 20 Genehmigung von Anlagen (zu § 36 WHG)“ des Bayerischen Wassergesetzes) erfasst, wonach Anlagen im 60 m-Bereich der östlichen Günz (die nicht von der BayBO erfasst werden bzw. die baugenehmigungsfrei sind) einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen, sofern sie nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder des Ausbaus des Gewässers dienen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem 60 m-Abstandsbereich für die Beantragung / Erteilung einer Genehmigung von baulichen Anlagen durch das Landratsamt die Vorlage prüffähiger Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) erforderlich ist.

Lage zum Überschwemmungsgebiet HQ100 der östlichen Günz / zu „wassersensiblen Bereichen“:

Sowohl der gesamte westliche Teil des Plangebietes als auch der südliche Randbereich im Umgriff der Bestandsbebauung des dort entlang der „Dorfstraße“ bereits vorhandenen ortsansässigen mittelständischen Unternehmens für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik“ befinden sich nach den vorliegenden Fach-Unterlagen innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets der Östlichen Günz (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG).

Die Umgrenzung bzw. der Flächenbereich des Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen (gem. Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand: Januar 2021).

Es ist darauf hinzuweisen, dass die über die bauliche Bestandssituation hinaus (der Bestandsschutz besitzt uneingeschränkte Gültigkeit) neu ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen bis auf wenige städtebaulich-notwendige bzw. einer zielführenden Arrondierung / Bebaubarkeit dienenden Randbereiche vollständig außerhalb der Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes situiert wurden bzw. das Überschwemmungsgebiet im Rahmen der Planungskonzeption weitreichend und aus gesamtplanerischer Sicht bestmöglich berücksichtigt wurde.

Darüber hinaus befindet sich das gesamte PG innerhalb des sog. „wassersensiblen Bereiches“ (gem. IÜG des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand: Januar 2021).

Die Umgrenzung bzw. der Flächenbereich des Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen (gem. Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand: Januar 2021)

Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz:

Im Hinblick auf die naturräumlich-topographische Ausgangssituation bzw. die Bestands- / Untergrundsituation, die Lage im sog. „wassersensiblen Bereich“ sowie teilweise im Überschwemmungsbereich der Östlichen Günz und die räumliche Nähe zum Fließgewässer ist im gegenständlichen Planungsfall die grundsätzliche Berücksichtigung bzw. Festsetzung von entsprechenden Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz von besonderer Bedeutung.

Im Wesentlichen werden folgende Maßnahmen (Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen) getroffen bzw. sind in der Planung berücksichtigt:

- Räumliche Festsetzung bzw. Berücksichtigung umfangreicher Abstands- / Pufferflächen (ca. 40 bis 50 m breit) der für die Betriebserweiterung neu geplanten Baulandflächen (mit braunem Farbton als MI gekennzeichnete Flächenbereiche) sowie überbaubaren Grundstücksflächen / Baufenster gegenüber dem Fließgewässer und insbesondere auch zur Lage des Überschwemmungsgebietes (Lage der Erweiterungsflächen komplett außerhalb der Gebietsumgrenzung).
- In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die vorgesehene Bebauung der Baugebietsteilfläche „Teilbereich-A2“ ursprünglich westlich vorgelagert zur Baugebietsteilfläche „Teilbereich-A1“ geplant war und im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens - quasi im Rahmen eines bereits „vorgezogenen Abwägungsprozesses“ - im Hinblick auf eine bestmögliche Vermeidung / Verringerung von möglichen negativen Auswirkungen u.a. gegenüber dem Schutzgut Wasser (Hochwasser) schließlich wie in der vorliegenden Planungskonzeption nun geschehen an den Nordwestrand der Baugebietsflächen, integriert in die restlichen Baulandflächen verlegt wurde. Aus gesamtplanerischer Sicht erfolgt damit künftig zudem auch keine wesentliche weitere Überschreitung der bereits bestehenden Raum- / Bebauungskanten im Vergleich zu den vorhandenen Baulandflächen / Westfassaden der Bebauung des Bestands-Betriebsgeländes nach Richtung Westen, in den engeren Talgrundbereich der Östlichen Günz hinein.
- Im Hinblick auf eine weitreichend gesamtverträgliche Planungskonzeption wurden die entsprechenden räumlichen Festsetzungen (insb. Baulandflächen und Baugrenzen) der dem Fließgewässer nächstgelegenen Bauflächen im Südwesten des Plangebietes bzw. der Flächen im Bereich der bestehenden betrieblichen Bebauung (an dieser Stelle ist erneut auf die uneingeschränkte Gültigkeit des Bestandsschutzes hinzuweisen) i.E. entweder exakt an der Bestandssituation orientiert oder in bestmöglicher Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiets-Umgrenzung festgesetzt.
- Zudem wurde in Orientierung an der Bestandssituation sowie in Berücksichtigung der Erfordernisse i.V.m. dem Überschwemmungsgebiet die Regelung getroffen, dass innerhalb der als „TE“ (Terrasse) gekennzeichneten Flächenumgrenzung am Südwestrand der Bestandsbebauung nur bauliche Nebenanlagen allgemein zulässig sind, welche die Oberkante (OK) des Bestandsgeländes bzw. das Höhen-Niveau der vorhandenen, hergestellten Geländeoberfläche nicht überschreiten (entsprechend sind dort keine Gebäude, Einhausungen & dergleichen wie z.B. Wintergarten / Windfang, etc. zulässig).
- Höhenlage der Gebäude (s. Ziffer 3.7 der textlichen Festsetzungen): Zum Schutz der Bebauung gegen Hochwasser-Ereignisse wurde zum einen festgesetzt, dass die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) von Gebäuden im Bereich der Bestandsbebauung der Baugebietsteilfläche „Teilbereich-A1“ am festgelegten Höhenbezugspunkt, an der südseitigen Fassadenmitte, das unmittelbar angrenzende (hergestellte) Bestandsgelände nicht unterschreiten darf. Zudem ist für den betrieblichen Erweiterungsbereich bzw. für den mittleren / nördlichen Bereich der Baugebietsteilfläche „Teilbereich-A1“ sowie im Umgriff des „Teilbereichs-A2“ festgelegt, dass die OK FFB EG der Gebäude, gemessen an der west-

seitigen Fassadenmitte, mindestens 0,50 m über der Höhenlage der OK des natürlichen Geländes liegen muss.

Damit ist im Hinblick auf die vorhandene Hochwassersituation der Östlichen Günz sowohl im Bereich der Bestandsbebauung keine Unterschreitung der bestehenden, genehmigten Höhenlagen-Situation der Gebäude sichergestellt als auch in den Erweiterungsbereichen ein Freibordmaß von mind. ca. 0,40 bis 0,50 m von der OK FFB EG der Gebäude gegenüber dem Wasserspiegel eines Hochwasserereignisses HQ 100 gewährleistet.

- In Bezug auf die Zulässigkeit von Geländeänderungen und insbesondere Geländeauffüllungen (s. Ziffer 10. der textlichen Festsetzungen) wurde insb. innerhalb der teils im festgesetzten Überschwemmungsgebiet gelegenen Baulandflächen der Baugebietsteilfläche „Teilbereich-A1“ eine entsprechende Regelung getroffen, welche die bestehende Geländeneiveau-Situation im Bereich um das Hauptgebäude „Dorfstraße“ Hausnr. 1a aufgreift.
I.E. ist hinsichtlich der Festsetzungen zu den Geländeänderungen festzuhalten, dass diese auf Ebene der gegenständlichen Bauleitplanung einerseits die Belange des Hochwasserschutzes bzgl. der Gebäude und des Betriebsgeländes (Bestand und Planung) nach derzeitigem Kenntnisstand in einem ausreichenden Umfang sicherstellen. Andererseits werden durch die getroffenen Regelungen auch eine zielführende Gesamtkonzeption im Hinblick auf das aus betriebsorganisatorischer Sicht erforderliche Höhengniveau des (künftigen) Gesamtbetriebsgeländes sowie die ortsplannerisch-landschaftsplannerischen Belange bzgl. der grundlegenden fachlichen Zielsetzung zur weitestmöglichen Vermeidung der allgemeinen Zulässigkeit einer allzu weit aus dem Gelände herausragenden Bebauung bewerkstelligt (Erhaltung der räumlich-wirksamen Gesamt-Fassadenhöhen inkl. Sockelbereiche hinsichtlich der Fernwirkung / Ausbildung einer qualitätsvollen Ortsrandsituation).
- Weiterhin wurde die Festsetzung getroffen, dass sämtliche Geländeauffüllungen im PG (für z.B. Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen, Integration der Gebäude, Terrassenflächen, ggf. von Gründungen, etc.) ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen haben. Ergänzend hierzu wird die Verwendung von Recycling-Baustoffen im Bereich der Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ als unzulässig festgesetzt (s. § 10.4 der textlichen Festsetzungen).
Allgemein wird als weitere wichtige Maßnahme zum Gewässer- / Grundwasserschutz auf einen besonders sorgsamem Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen hingewiesen.
- Abschließend wird auf die umfangreichen und großflächigen Maßnahmenkonzeptionen für die gebietsinternen Ausgleichsflächen sowie die grünordnerische Gesamtplanung verwiesen. Die Gesamtkonzeption sieht hierfür v.a. eine flächenhafte Extensivierung und standortgerechte, vielfältige Arten- / Strukturaneicherung (i.S. einer Anlage von gewässerbegleitenden, räumlich-wirksamen Pufferflächen, Verringerung Nährstoffeintrag, Optimierung Struktur-Vielfalt, etc.) sowie gerade auch eine weitreichende Vermeidung von baulichen Anlagen, möglichst im gesamten Flächenbereich zwischen den Mischgebietsflächen (MI) und der Östlichen Günz vor.
- In diesem Zusammenhang ist als *eine weitere wesentliche, vorweggenommene bzw. bereits im Vorfeld in der Planung integrierte Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme* darauf hinzuweisen, dass das derzeit bestehende, eingefriedete Gartenland (intensive Mähwiese) westlich angrenzend an die betriebliche Bestandsbebauung zugunsten einer deutlichen weiteren Ausdehnung der gebietsinternen Ausgleichsflächen über die Gesamte Nord-Süd-Ausdehnung um mehr als 10 m zurückgenommen wird.
- Insgesamt ist auf den Grünflächen die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO generell unzulässig. Abweichend davon dürfen allerdings mit Blick auf die vorgesehene Gesamtnutzungssituation bzw. für die Sicherstellung einer gesamtplanerisch zielführenden und funktionierenden Gesamtkonzeption auf den Grünflächen auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- / Ortsrandeingrünung & Durchgrünung“ sowie den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nutzung“ sockellose Einfriedungen errichtet werden. Ferner können aus diesen Gründen auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gartenland / Mähwiese – intensive Nut-

zung“ ebenfalls Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, Spielgeräte, etc.) ausnahmsweise zugelassen werden. Die Prüfung der ggf. beantragten, ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen auf diesen Grün- / Gartenflächen obliegt jeweils der Einzelfallentscheidung durch die Gemeinde und ist im Hinblick auf die HQ 100-Situation bzw. die Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG (und im 60m-Bereich zur Östlichen Günz) im Rahmen der Einzelgenehmigung jeweils zwingend in enger Abstimmung mit dem Landratsamt SG Wasserrecht bzw. dem WWA Kempten durchzuführen.

3.3.1.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Die Östliche Günz selbst und deren Nahbereiche werden i.V.m. den Bauarbeiten nicht beeinträchtigt. Die Baufenster / baulichen Anlagen weisen durch die dazwischen liegende gebietsinterne Ausgleichsfläche ausreichend Abstands- / Pufferflächen zu den Uferbereichen und Begleitstrukturen auf.
- Räumliche Festsetzung bzw. Berücksichtigung umfangreicher Abstands- / Pufferflächen (ca. 40 bis 50 m breit) der für die Betriebserweiterung neu geplanten Baulandflächen (mit braunem Farbton als MI gekennzeichnete Flächenbereiche) sowie überbaubaren Grundstücksflächen / Baufenster gegenüber dem Fließgewässer und insbesondere auch zur Lage des Überschwemmungsgebietes (Lage der Erweiterungsflächen komplett außerhalb der Gebietsumgrenzung).
- Sämtliche Auffüllungen sind ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zulässig. Die Verwendung von Recycling-Baustoffen ist im Bereich der Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ und damit innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Überschwemmungsgebietes HQ 100 der Östlichen Günz unzulässig.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit; einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 1 bis 3 zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.
- Umsetzung sowohl von umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung als auch einer ausgeprägten gebietsinternen Ausgleichsfläche, die den neuen Bauflächen für die Gebietserweiterung nach Richtung Westen hin bzw. gegenüber der Östlichen Günz vorgelagert ist.
- Diesbezüglich und im Weiteren wird auf die vorbeschriebenen 10 Unterpunkte i.V.m. den wesentlichen, in der Planung verankerten Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz inhaltlich verwiesen.
- Insbesondere ist festzuhalten, dass eine grundsätzliche Optimierung / Verbesserung der Gewässerökologie einhergehend mit einer deutlichen Lebensraum- und Arten- / Strukturanreicherung entlang der Flächenbereiche im engeren Talgrund / Gewässerbegleitend entlang der Östlichen Günz sowohl durch die gebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen als auch durch die im Rahmen der grünordnerischen Konzeption festgesetzten extensiv zu nutzenden, ausgeprägten Grünflächen in den Randbereichen der neu ausgewiesenen Baugebietsflächen (Teilbereich „A1“ und „A2“) zu erwarten ist.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von räumlicher Lage, Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang / Eingriffsintensität des Vorhabens; die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, der gebietsinternen Ausgleichsfläche und den Maßnahmen zum Gewässer- / Grundwasserschutz sowie einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Geringe Erheblichkeit, eine Umsetzung sowohl der umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (siehe vorbeschriebene Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz) als auch der gebietsinternen Ausgleichsflächen sowie einen ordnungsgemäßen Umgang mit

boden- / wassergefährdenden Stoffen und die weitreichende flächenhafte Versickerung von sauberem Niederschlagswasser vorausgesetzt.

Auswirkung auf das Schutzgut Wasser – Oberflächengewässer insgesamt:

Mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von räumlicher Lage, Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang / Eingriffsintensität des Vorhabens; die Umsetzung sowohl der umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (siehe vorbeschriebene Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz) als auch der gebietsinternen Ausgleichsflächen sowie einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen und die weitreichende flächenhafte Versickerung von sauberem Niederschlagswasser vorausgesetzt. Zwar erfolgt gerade auch i.V.m. mit der Neuinanspruchnahme von Flächen für die bauliche Erweiterung des ortsansässigen Handwerksbetriebes keine unmittelbare Beeinträchtigung der Östlichen Günz bzw. deren gewässernaher Bereiche (auch orientiert sich die Planung im Bereich der gewässernahen baulichen Bestandssituation des Gewerbebetriebes weitreichend am Bestand). Allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabensbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen - gerade auch für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz befinden, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mind. mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

Zusammenfassende Bewertung bzgl. der Hochwasser-Situation HQ100

Nach derzeitigem Sachstand trägt die Planungskonzeption des verfahrensgegenständlichen Baugebietes insbesondere auch den Belangen des (vorsorgenden) Hochwasserschutzes entsprechend der fachlichen bzw. wasserrechtlichen / -wirtschaftlichen Erfordernisse in Bezug auf ein HQ 100-Ereignis der Östlichen Günz (hundertjähriges Hochwasserereignis, amtliches Bemessungshochwasser) zielführend Rechnung. Die wasserrechtlichen / -wirtschaftlichen Belange werden damit in den Planunterlagen ausreichend berücksichtigt.

Im Ergebnis werden insb. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst sowie die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt (es erfolgt kein Verlust an Rückhalteraum, der ggf. umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden müsste), weshalb auch keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.

Die Belange der Hochwasservorsorge werden beachtet und es ist grundsätzlich möglich und auch davon auszugehen, dass die im Rahmen der Festsetzungs-Kulisse der Planung zulässigen baulichen Anlagen so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen, wasserrechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ 100 der Östlichen Günz (festgesetztes Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG; amtliches Bemessungshochwasser) konkret zur Umsetzung kommende Nutzungs- / Flächenkonzeption sowie insbesondere auch Geländeänderungen jeglicher Art auf der Ebene der nachfolgenden, weiterführenden Planungen (Ausführungs- / Detailplanung) mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten / LRA SG Wasserrecht zwingend abzustimmen ist.

3.3.2 Wasser - Grundwasser

3.3.2.1 Bestand

Grundwasser

Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den Bereich bzw. den Umgriff des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher

Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten, sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) nicht vorhanden.

Gemäß den Ergebnissen der im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens durchgeführten Baugrunduntersuchungen (Fa. BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach, mit Stand vom 12.10.2020 sowie vom 21.10.2020) wurde bei den durchgeführten bis zu 5 m tiefen Sondierungen kein Aufschluss von Grundwasser festgestellt. Außerdem ist nach dem Bericht unter Berücksichtigung der anstehenden Schichtenabfolge mit durchlässigen Flusskiesen, welche oberhalb der schwach durchlässigen Molasseschluffe vorliegen, ein Auftreten von Schichtenwasser innerhalb der Flusskiese zu niederschlagsintensiven Zeiten nicht auszuschließen.

Die großräumige Grundwasserfließrichtung verläuft Richtung Norden bzw. dem Talraum der Östlichen Günz folgend.

Darüber hinaus befindet sich das gesamte PG wie unter der vorhergehenden Ziffer 3.3.1 bereits ausgeführt, innerhalb des sog. „wassersensiblen Bereiches“ (gem. IÜG des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand: Januar 2021).

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche, sonst. schädliche Bodenveränderungen etc. sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Gebiet nicht vorhanden bzw. bekannt. Auf die vorhergehende Ziffer 1.2.7 wird verwiesen.

3.3.2.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe in den Bereichen mit Erfordernis von flächigen Bodenaufschlüssen wegen des Fehlens der belebten Oberbodenschicht (Baugruben; andere Bodenaufschlüsse z.B. i.V.m. der Erschließung des Planungsgebietes).
- Verlust von Flächen mit anstehendem Oberboden, rund 0,6 ha (= ca. 0,9 ha Gesamt-Bauland – ca. 0,3 ha bestehendes Betriebsgelände; Summe der i.V.m. festgesetztem Bauland neu in Anspruch genommenen Flächenanteile) – flächenhafte Veränderung und Überbauung / -formung der Böden in diesem Bereich mit einer insgesamt grundlegend veränderten Versickerungssituation.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen sowie zu unterhalten.
- Festsetzung zur weitreichenden / weitestmöglichen Verwendung sickerfähiger Beläge.
- Die Verwendung von grundwasser- / bodengefährdenden Baustoffen sollte vermieden werden bzw. bei einer Notwendigkeit ist mit derartigen Stoffen sorgsam umzugehen.
- Wasserhaltungsmaßnahmen durch eindringendes Grund- oder Schichtwasser in Baugruben kann genauso wie ein Eindringen von Baukörpern in den Grundwasserleiter nicht ausgeschlossen werden; aufgrund der Ergebnisse der vorliegenden Baugrundsondierungen ist ein Eindringen von künftigen Baukörpern in den Grundwasserleiter allerdings eher als unwahrscheinlich zu bewerten.
- Sämtliche Auffüllungen für z.B. die Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie ggf. zur Frostsicherung von Gründungen etc. haben ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen. Insbesondere ist auch die Verwendung von Recycling-Baustoffen im Bereich der Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ als unzulässig festgesetzt.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit, einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 1 bis 7 zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.

- Folge der Versiegelung ist die Verstärkung des Oberflächenabflusses, da das Rückhaltevolumen des belebten Oberbodens durch Versiegelung nicht mehr auf der gesamten Fläche vorhanden ist.
- Ebenfalls aufgrund der Versiegelung von Flächen: geringere flächenhafte Grundwasserneubildungsrate.
- Der geringeren flächenhaften Grundwasserneubildungsrate als Folge der Versiegelung wird allerdings dadurch entgegengewirkt, dass unverschmutztes Niederschlagswasser gemäß Festsetzung so weit als möglich flächenhaft vor Ort zu versickern ist.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von räumlicher Lage, Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang / Eingriffsintensität des Vorhabens; die Umsetzung sowohl der umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (siehe vorbeschriebene Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz unter Ziffer 3.3.1) als auch einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen und die weitreichende flächenhafte Versickerung von sauberem Niederschlagswasser vorausgesetzt. Zwar erfolgt insgesamt vergleichsweise keine allzu große weitere Flächen-Neuinanspruchnahme, allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen - gerade auch für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günst befinden, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mind. mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Geringe Erheblichkeit, einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen sowie eine weitestmögliche flächenhafte Versickerung von sauberem Niederschlagswasser vorausgesetzt.

Auswirkung auf das Schutzgut Wasser - Grundwasser insgesamt:

Mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von räumlicher Lage, Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art und Umfang / Eingriffsintensität des Vorhabens; die Umsetzung sowohl der umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (siehe vorbeschriebene Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz unter Ziffer 3.3.1) als auch einen ordnungsgemäßen Umgang mit boden- / wassergefährdenden Stoffen und die weitreichende flächenhafte Versickerung von sauberem Niederschlagswasser vorausgesetzt. Zwar erfolgt insgesamt vergleichsweise keine allzu große weitere Flächen-Neuinanspruchnahme, allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen - gerade auch für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günst befinden, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mind. mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

3.4 Schutzgut Lokalklima / Luft

3.4.1 Bestand

Klimadaten

Das Gebiet der Gemeinde Erkheim gehört zum Klimabezirk "Schwäbisches Alpenvorland". Der Jahresniederschlag beträgt rund 1.000 mm, die beiden nächstgelegenen Städte Memmingen und Mindelheim weisen mittlere Niederschlagssummen von 1.017 mm bzw. 985 mm auf. Die Jahresmitteltemperatur liegt im 13 km Luftlinie entfernten Memmingen bei 7,8°C (Quelle: DWD, langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990). Bei den Windverhältnissen überwiegen Winde aus westlichen bis südlichen Richtungen.

Kleinklimatische Situation bezogen auf das Plangebiet

Der nördliche Teil des Untersuchungsgebietes – die unbebauten Flächen – sind übergeordnet aufgrund von Lage und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vorrangig als Teilfläche mit Siedlungskontakt des großen zusammenhängenden Kaltluftentstehungsgebietes im engeren Talraum der Östlichen Günz westlich von Schlegelsberg anzusprechen.

Im Hinblick auf die Luftaustausch-Situation / Abfluss-Situation ist von einer gewissen Barriere-Wirkung durch die bereits bestehende Bebauung entlang der „Dorfstraße“ auszugehen.

Wegen der Ortsrandlage und der sich anschließenden großen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist das Planungsgebiet bezüglich Winden aus nördlichen (bis nordwestlichen) Richtungen als in starkem Maße windexponiert zu bewerten.

(Vor)Belastungen der kleinklimatisch-lufthygienischen Situation bestehen v.a. bei entsprechender Windrichtung einerseits temporär in Zusammenhang mit Arbeiten auf den angrenzenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen, andererseits durch Emissionen i.V.m. dem angrenzenden Siedlungsbestand – u.a. Hausbrand und Kfz-Verkehr.

3.4.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Emissionen, wie Abgase und Staub durch Baumaschinen und Baustellenverkehr, die allerdings aufgrund von Art und Umfang des Planvorhabens kleinklimatisch eine insgesamt eher untergeordnete Rolle spielen dürften.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten sowie Art, Maß (i.E. können maximal ca. 0,53 ha bzw. rund 35 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) und Gesamt-Umfang des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Weitere Erhöhung der Barrierewirkung durch die Gesamtbebauung im Talraum der Östlichen Günz, weitere Behinderung der Luftabflussbahnen / Kalt- und Frischluftströme durch die Gebäude zu erwarten. Die Beeinträchtigungen sind aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens allerdings eher als gering einzuschätzen. Zudem ist im Hinblick auf die topographische Situation sowie die räumliche Lage auch von keiner nennenswerten zusätzlichen Barrierewirkung für den Kalt- und Frischluftabfluss (Abflussbahnen und -bezügen) in Bezug auf den Siedlungsbestand auszugehen.
- Temperaturerhöhung durch Bebauung und befestigte Flächen; Beeinträchtigung des Kleinklimas durch erhöhte Versiegelung – Temperaturerhöhung durch stärkere Erwärmung der Dach- und Hofflächen verglichen mit der Erwärmung landwirtschaftlich genutzter Flächen (Veränderungen v.a. durch zusätzliche Aufwärmungswirkungen bzgl. Dach- und Hofflächen / versiegelte Flächen im Allgemeinen als auch i.V.m. zusätzlich auftretenden Emissionen durch Hausbrand, Fahrzeugverkehr, Pflegemaßnahmen der Freiflächen etc.). Die Gesamtsituation kann durch die kleinklimatische Verbesserung in Verbindung mit den Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung und der gebietsinternen Ausgleichsfläche erst auf mittelfristige Sicht teilweise ausgeglichen werden.
- (Zumindest temporär betrachtet) auf den ausgewiesenen Grün- und Ausgleichsflächen (ca. 40 % Anteil des PG) Verbesserung der lufthygienisch-kleinklimatischen Situation in Vergleich zu einem möglichen Stoffeintrag in die Luft durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung des nördlichen Teils des Plangebietes. Umsetzung einer situativ-bedarfgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung sowie der gebietsinternen Ausgleichsfläche.
- Keine besondere Anfälligkeit der Bebauung gegenüber den Folgen des Klimawandels zu erwarten.

- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten sowie Art, Maß (i.E. können maximal ca. 0,53 ha bzw. rund 35 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) und Gesamt-Umfang des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes. Zudem vergleichsweise umfangreiche (arten)strukturelle Anreicherung der Randbereiche des PG mittels Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung mit einer zusätzlich nach Richtung Westen, zur Östlichen Günst hin vorgelagerten ausgedehnten Ausgleichsfläche.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen – aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand sowie den Betriebsverkehr insb. des zur Fortentwicklung anstehenden mittelständischen Handwerksbetriebs; aufgrund von Art und Maß / Umfang des Vorhabens sowie im Vergleich zur Bestandssituation (insb. auch i.V.m. dem bestehenden Betriebsgelände) ist grundsätzlich jedoch von keinem nennenswerten bzw. im Gesamtzusammenhang mit dem Plangebietsumfang unverträglichen Anstieg auszugehen. Zudem ist nicht zu erwarten, dass die Emissionszunahme das durchschnittliche Ausmaß für ein Vorhaben dieser Art übersteigt.
- Ausmaß von Treibhausgasemissionen: aufgrund der Art und Maß / Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg des Ausstoßes von Treibhausgasemissionen auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, insb. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten sowie Art, Maß (i.E. können maximal ca. 0,53 ha bzw. rund 35 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) und Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes. Zwar ist v.a. auch von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. einer Erhöhung der Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen auszugehen, allerdings dürfte diese nicht zuletzt aufgrund von Umfang / Größe des Vorhabens im Vergleich zur Bestandssituation als insgesamt nicht unverhältnismäßig bzw. verträglich zu bewerten sein.

Auswirkung auf das Schutzgut Lokalklima / Luft insgesamt:

Geringe Erheblichkeit, insb. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage / topographischen Gegebenheiten sowie Art, Maß (i.E. können maximal ca. 0,53 ha bzw. rund 35 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) und Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes. Zwar ist v.a. auch von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. einer Erhöhung der Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen auszugehen, allerdings dürfte diese nicht zuletzt aufgrund von Umfang / Größe des Vorhabens im Vergleich zur Bestandssituation als insgesamt nicht unverhältnismäßig bzw. verträglich zu bewerten sein. Zudem erfolgt eine vergleichsweise umfangreiche (arten)strukturelle Anreicherung der Randbereiche des PG mittels Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung mit einer zusätzlich nach Richtung Westen, zur Östlichen Günst hin vorgelagerten ausgedehnten Ausgleichsfläche.

3.5 Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

3.5.1 Bestand

Schutzgebiete / besonders oder streng geschützte Arten

In Bezug auf Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen wird auf die Ausführungen unter der Ziffer 1.2.5 des Umweltberichts verwiesen.

In Ergänzung hierzu ist festzuhalten, dass im gegenständlichen Vorhabengebiet auch keine Vorkommen arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten (oder einschlägige Hinweise darauf) im Rahmen der eigenen Kartier-Arbeiten und Ortseinsichten (zudem an einem Termin auch gemeinsam mit einem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde) festgestellt wurden.

Bestandssituation / Realnutzung

Bezüglich der Realnutzungssituation wird auf die Inhalte der Ziffer 2.1.1 des Umweltberichts verwiesen.

Vorbelastungen

Als Vorbelastungen sind insbesondere die vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Nutzung des nördlichen und westlichen Teils des Plangebietes zu nennen. Zudem sind die gewerbliche Nutzung im Plangebietsumgriff selbst bzw. Emissionen ausgehend vom Betriebsgelände des ortsansässigen Handwerksbetriebes sowie auch entsprechende Vorbelastungen i.V.m. der an das PG angrenzenden Bestandsbebauung anzuführen. Eine besondere Berücksichtigung von Emissionen, v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen, i.V.m. der etwa 810 m entfernten BAB 96 oder der ca. 250 m westlich verlaufenden Ortsverbindungsstraße zwischen Erkheim und Sontheim sowie der nochmals ca. 300 m weiter westlich gelegenen Staatsstraße 2011 ist nicht zu erwarten. Lediglich von der „Dorfstraße“, der durch den Ort führenden Ortsverbindungsstraße, ist von einer gewissen diesbezüglichen Vorbelastung auszugehen. Eine immissionsschutzrechtliche Relevanz ist in Verbindung damit nach derzeitigem Kenntnisstand allerdings nicht vorhanden.

Artenschützerische Beurteilung

Insgesamt ist das derzeitige Lebensraumpotential des Vorhabengebietes selbst v.a. aufgrund der intensiv landwirtschaftlich genutzten Bestands- / Realnutzungssituation sowie auch der starken Vorprägung / -belastungen v.a. im südlichen Bereich des PG durch das bestehende Betriebsgelände bzw. die Nutzungssituation des ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten.

Zwar sind in Form der Östlichen Günz und deren gewässerbegleitender Gehölzstrukturen, aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende bzw. generell geschützte Strukturen im räumlichen Nahbereich des Plangebietes vorhanden. Diese spielen aufgrund der bestehenden (Real)Nutzungssituation für den insgesamt intensiv landwirtschaftlich oder als Hausgarten / intensive Mähwiese oder insb. im Umgriff der bestehenden baulichen Anlagen betrieblich genutzten Bereich der Plangebietsflächen derzeit allerdings noch keine direkte Rolle (vergleichsweise starke Vorbelastungen, Störungssituation, Beunruhigung, etc.). Ebenso besitzt der Großteil der im Südosten an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen der benachbarten Anwesen (diese bestehen nahezu ausnahmslos aus standortfremden Fichten) aus naturschutzfachlicher Sicht bei weitem nicht die Wertigkeit und auch das Entwicklungspotential wie der Ufer-Gehölzsaum sowie die gewässerbegleitenden Strukturen entlang der Östlichen Günz.

Nichts desto trotz ist allein schon aufgrund der räumlichen Lage im engeren Talgrundbereich (Westlicher Flächenbereich) und entlang der Randbereiche des engeren Talgrundes der Östlichen Günz sowie mit Blick auf die grundsätzlich bereits vorhandenen Bestandsstrukturen im Plangebietsumgriff (v.a. in Bezug auf die Gewässerbegleitgehölze und sonst. uferbegleitenden Strukturen) v.a. im Bereich der westlichen, gewässernahen Flächen des PG ein grundsätzlich sehr großes naturschutzfachliches Entwicklungspotential für eine ökologische Aufwertung und Standortoptimierung bzw. Arten- / Lebensraumanreicherung gegeben.

Im Zuge der grünordnerischen Planungskonzeption (Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen) und der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Kompensationsmaßnahmen; Festlegung von gebietsinternen Ausgleichsflächen) werden umfassende Maßnahmen für eine standortgemäße, situativ-bedarfsgerechte Lebensraum- und Arten- / Strukturanreicherung festgesetzt. Diese werden insbesondere auch für den westlichen Bereich des PG entlang der Östlichen Günz, durch die dort festgelegten, bis zu rund 45 m breiten gebietsinternen Ausgleichsflächen planungsrechtlich abschließend gesichert. Bezüglich Lage und Maßnahmenkonzeption der gebietsinternen Ausgleichsfläche, welche bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu im Detail abgestimmt wurde, wird weiterführende auf die Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) und die Ausführungen unter der Ziffer 9. der textlichen Festsetzungen sowie dem nachfolgenden Kapitel 7.2 dieser Begründung verwiesen.

Fazit: Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass in Verbindung mit der Realisierung von Bauvorhaben auf Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht “besonders“ geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.

Eine Anforderung für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben (insb. wird in diesem Zusammenhang auch erneut auf die erfolgte Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu am Planvorhaben hingewiesen). Es wird keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Insbesondere ist auch bezüglich der potentiell in den bestehenden an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen (aufgrund der räumlichen Lage des Baulandes / der überbaubaren Grundstücksflächen sind davon überwiegend auch nur Haus- / Privatgartenanlagen betroffen) vorkommenden Vogelarten (vermutlich vorrangig aus der ökologischen Gilde der Gebüsch- und Gehölzbrüter) davon auszugehen, dass diese bei einer evtl. Störung eines Teilbereiches ihres potentiellen Lebensraumes (sei es temporär im Zuge von Baumaßnahmen oder dauerhaft durch immer wieder auftretende z.B. betriebliche Nutzungen) ausreichende Ausweich- bzw. Ersatzlebensräume im unmittelbar umliegenden Nahbereich für die Dauer der Störungen / Beunruhigungen vorfinden.

Abschließend wird gerade auch im Hinblick auf künftig durchgeführte Pflegemaßnahmen von Gehölzen abermals darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig sind. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

3.5.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Insgesamt kommt es im mittleren und nördlichen Teil des Plangebietes zu einem Verlust intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzter Fläche mit entsprechenden Vegetationsstrukturen. Der südliche Teilbereich weist bereits eine Bestandsbebauung (Betriebsgelände des ortsansässigen, zur Fortentwicklung anstehenden Handwerksbetriebes) auf.
- Temporäre Störung der näheren Umgebung durch beispielsweise Baulärm, Abgase, etc.
- Hierdurch potentiell temporäre Störung/Vertreibung von Kleintieren infolge der auftretenden Beunruhigungen, die das übliche Maß für ein Baugebiet dieser Größenordnung allerdings nicht überschreiten. Die strukturelle Ausstattung des mittleren / nördlichen Plangebiet-Teils selbst ist als gering zu bewerten, nicht zuletzt aufgrund der bisher flächenhaften landwirtschaftlichen Intensiv-Nutzung. Ausweichmöglichkeiten für diese Arten finden sich auf den nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen

sowie insbesondere den westlich benachbarten gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen entlang der Östlichen Günz sowie ergänzend hierzu auf den angrenzenden Privatgärten der benachbart zum PG vorhandenen Bestandsbebauung.

- Die Östliche Günz und deren Begleitstrukturen werden i.V.m. den Bauarbeiten nicht beeinträchtigt. Die baulichen Anlagen weisen ausreichend Abstands- / Pufferflächen zu den Uferbereichen und Begleitstrukturen auf.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit; zwar besteht insgesamt insb. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art, Maß (i.E. können maximal ca. 0,53 ha bzw. rund 35 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) und Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes vergleichsweise keine allzu große Eingriffserheblichkeit. Allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen - gerade auch für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz befinden, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mind. mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen (u.a. auch Lage innerhalb des ABSP-Schwerpunktgebietes (778D) „Günz (inkl. Westlicher und Östlicher Günz)“).

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 1 und 3 zu den baubedingten Auswirkungen.
- Schaffung der ausgedehnten gebietsinternen Ausgleichsfläche im Westen entlang der Östlichen Günz und von umfangreichen randlichen qualitativollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung im Norden und Westen des PG; diese stellen im Vergleich zu der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine deutliche Lebensraum- sowie Arten- / Strukturanreicherung dar. Ebenfalls ist i.V.m. der flächenhaften Extensivierung sowie den entstehenden, ausgedehnten gewässerbegleitenden Pufferflächen im Vergleich zur Bestandssituation von einer deutlichen Optimierung der Situation bzgl. des Gewässerschutzes auszugehen (insb. auch in Bezug auf potentielle Nährstoff- / Schadstoffeinträge).
- Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere mit einem Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit; zwar besteht insgesamt insb. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art, Maß (i.E. können maximal ca. 0,53 ha bzw. rund 35 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) und Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes vergleichsweise keine allzu große Eingriffserheblichkeit. Auch ist im Vergleich zur Bestandssituation von deutlichen positiven Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Schaffung der ausgedehnten gebietsinternen Ausgleichsfläche im Westen entlang der Östlichen Günz und die Anlage der umfangreichen randlichen qualitativollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung auszugehen. Allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen - gerade auch für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz befinden, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mind. mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen (u.a. auch Lage innerhalb des ABSP-Schwerpunktgebietes (778D) „Günz (inkl. Westlicher und Östlicher Günz)“).

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Die zusätzlichen bebauten Flächen und die damit verbundene Erhöhung insb. des Verkehrsaufkommens führen generell zu einer Zunahme von Emissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.); eine nennenswerte Erhöhung der Störungsintensität gegenüber v.a. Vögeln und Kleinsäugetieren ist im Vergleich

zur Bestandsituation bzw. in Berücksichtigung der gebietsspezifischen Eckpunkte jedoch nicht zu erwarten.

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen.

Auswirkung auf das Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt insgesamt:

Mittlere Erheblichkeit; zwar besteht insgesamt insb. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen sowie Art, Maß (i.E. können maximal ca. 0,53 ha bzw. rund 35 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) und Gesamt-Umfang (Dimensionierung) des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes vergleichsweise keine allzu große Eingriffserheblichkeit. Auch ist im Vergleich zur Bestandssituation von deutlichen positiven Auswirkungen auf das Schutzgut durch die Schaffung der ausgedehnten gebietsinternen Ausgleichsfläche im Westen entlang der Östlichen Günz und die Anlage der umfangreichen randlichen qualitätsvollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung auszugehen. Allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabensbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen - gerade auch für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz befinden, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mind. mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen (u.a. auch Lage Großteils innerhalb des ABSP-Schwerpunktgebietes (778D) „Günz (inkl. Westlicher und Östlicher Gönz“).

3.6 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

3.6.1 Bestand

Verkehr, Verkehrsinfrastruktur / Anlagen-, Gewerbelärm

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der ortsansässige mittelständische Betrieb für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik. Eine Erweiterung des Betriebsgeländes auf die direkt nördlich anschließenden Flächen ist im Zuge der gegenständlichen Planung vorgesehen.

Bzgl. der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur grenzt das Plangebiet direkt an die „Dorfstraße“ (Ortsverbindungsstraße); ca. 250 m westlich verläuft die Ortsverbindungsstraße Erkheim – Sontheim, nochmals ca. 300 m weiter westlich die Staatsstraße 2011 und ca. 810 m nördlich die Autobahn BAB 96.

Schalltechnische Untersuchung: Im Hinblick auf die Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange wurde im Rahmen des gegenständlichen Aufstellungsverfahrens eine gesonderte schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse vollinhaltlich in die Planung mit eingearbeitet wurden.

Das schalltechnische Gutachten mit der Bezeichnung LA20-213-G01-01 (mit Stand vom 03.11.2020), der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg, ist den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage beigelegt.

Im Rahmen des Gutachtens wurde zum einen geprüft, ob sowohl für das im Umfeld bestehende Gewerbegebiet sowie für die weiteren gewerblichen Nutzungen durch das Planvorhaben Nachteile für die bestehenden Betriebe entstehen als auch ob durch die Planung schädliche Lärmimmissionen für die weiterhin vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen hervorgerufen werden (innerhalb und außerhalb des PG befinden sich bestehende schutzbedürftige Nutzungen bzw. es werden im Rahmen der Umsetzung des östlich angrenzenden Wohn- / Bebauungsplangebietes „Am Wiesengrund“ neue schutzbedürftige Nutzungen geschaffen). Zum anderen wurde abgeklärt, ob von den öffentlichen Verkehrswegen (insbesondere befindet sich das Plangebiet auch im Einwirkungsbereich der rund 800 m nördlich gelegenen Bundesautobahn A 96) schädliche Umwelteinwirkungen bzw. Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

Die Untersuchung kommt im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

- Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Es ergeben sich keine unzumutbaren schalltechnischen Einschränkungen für die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes.

Es werden durch den sich im Plangebiet befindlichen mittelständischen Handwerksbetrieb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb und außerhalb des Plangebietes um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Die sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Ebenfalls ergeben sich durch das Planvorhaben keine unzumutbaren schalltechnischen Einschränkungen für die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes.

- Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (1) werden ebenfalls eingehalten.

Die sich im Plangebiet ergebenden Verkehrslärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

- Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Es kann davon ausgegangen werden, dass i.V.m. den vorgesehenen Planungen keine Kfz-Bewegungen in einer schalltechnisch relevanten Häufigkeit hervorgerufen werden.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Weiterführend wird insb. auf die Inhalte der Ziffer 5. der textlichen Hinweise sowie des Kapitels 8. der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Vorbelastungen

Als Vorbelastungen sind insbesondere die vergleichsweise intensive landwirtschaftliche Nutzung des nördlichen und westlichen Teils des Plangebietes zu nennen. Zudem sind die gewerbliche Nutzung im Plangebietsumgriff selbst bzw. Emissionen ausgehend vom Betriebsgelände des ortsansässigen Handwerksbetriebes sowie auch entsprechende Vorbelastungen i.V.m. der an das PG angrenzenden Bestandsbebauung anzuführen. Eine besondere Berücksichtigung von Emissionen, v.a. Lärm, Abgase und (Fein)Staub sowie optische Beunruhigungen, i.V.m. der etwa 810 m entfernten BAB 96 oder der ca. 250 m westlich verlaufenden Ortsverbindungsstraße zwischen Erkheim und Sontheim sowie der nochmals ca. 300 m weiter westlich gelegenen Staatsstraße 2011 ist nicht zu erwarten. Lediglich von der „Dorfstraße“, der durch den Ort führenden Ortsverbindungsstraße, ist von einer gewissen diesbezüglichen Vorbelastung auszugehen. Eine immissionsschutzrechtliche Relevanz ist in Verbindung damit nach derzeitigem Kenntnisstand allerdings nicht vorhanden.

Emissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen

Eine Emissionsquelle bezüglich Geruch und Lärm, die das Planungsgebiet zumindest zeitweise mit Emissionen belastet, ist die intensive Nutzung der nördlich an das Gebiet anschließenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen. Dass diese Emissionen manchmal auch früh morgens oder spät abends durch die Bewirtschaftung der Flächen auftreten, ist ortsüblich und unvermeidbar. Folglich sind diese Belastungen nach §906 BGB hinzunehmen.

Sonstige Emissionen

Sonstige Emissionen z.B. durch Altlasten oder Altlastenverdachtsfälle sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden.

3.6.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc..

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage (insb. auch zum Siedlungsbestand / gegenüber den bestehenden Nutzungen im Nahbereich zum PG) sowie Art, Maß (i.E. können maximal ca. 0,53 ha bzw. rund 35 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) und Gesamt-Umfang des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Gem. den Ergebnissen des vorliegenden Gutachtens sind weder bzgl. der Bewertungen der Gewerbelärmimmissionen sowie der Verkehrslärmimmissionen noch hinsichtlich des i.V.m. dem geplanten Vorhaben zu erwartenden planbedingten Fahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen als unverträgliche / nicht als zumutbar zu bewertende Situationen zu erwarten bzw. künftig gegeben.
- Ebenfalls ergeben sich durch das Planvorhaben keine unzumutbaren schalltechnischen Einschränkungen für die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes.
- Berücksichtigung Maßnahme zum (vorsorgenden) Immissionsschutz für bauliche Anlagen im Geltungsbereich des PG selbst: Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109- 1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, neben den Ergebnissen der vorliegenden, gesondert durchgeführten schalltechnischen Untersuchung v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage (insb. auch zum Siedlungsbestand / gegenüber den bestehenden Nutzungen im Nahbereich zum PG) sowie Art, Maß (i.E. können maximal ca. 0,53 ha bzw. rund 35 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) und Gesamt-Umfang des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes. Im Ergebnis erfolgt die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte bzw. Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs aller bestehender Nutzungen).

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen – aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand sowie den Betriebsverkehr insb. des zur Fortentwicklung anstehenden mittelständischen Handwerksbetriebs; aufgrund von Art und Maß / Umfang des Vorhabens sowie im Vergleich zur Bestandssituation (insb. auch i.V.m. dem bestehenden Betriebsgelände) ist grundsätzlich jedoch von keinem nennenswerten bzw. im Gesamtzusammenhang mit dem Plangebietsumfang unverträglichen Anstieg auszugehen. Zudem ist nicht zu erwarten, dass die Emissionszunahme das durchschnittliche Ausmaß für ein Vorhaben dieser Art übersteigt.
- Gem. den Ergebnissen des vorliegenden Gutachtens sind weder bzgl. der Bewertungen der Gewerbelärmimmissionen sowie der Verkehrslärmimmissionen noch hinsichtlich des i.V.m. dem geplanten Vor-

haben zu erwartenden planbedingten Fahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen als unverträgliche / nicht als zumutbar zu bewertende Situationen zu erwarten bzw. künftig gegeben.

- Ebenfalls ergeben sich durch das Planvorhaben keine unzumutbaren schalltechnischen Einschränkungen für die bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, s. Bewertung zu den anlagebedingten Auswirkungen entsprechend.

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) insgesamt:

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, neben den Ergebnissen der vorliegenden, gesondert durchgeführten schalltechnischen Untersuchung v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage (insb. auch zum Siedlungsbestand / gegenüber den bestehenden Nutzungen im Nahbereich zum PG) sowie Art, Maß (i.E. können maximal ca. 0,53 ha bzw. rund 35 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden) und Gesamt-Umfang des Vorhabens / Größe des Planungsgebietes. Im Ergebnis erfolgt die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte bzw. Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs aller bestehender Nutzungen.

3.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

3.7.1 Bestand

Direkte Erholungsnutzung

Auf dem südlichen Teil des Plangebietes, entlang der „Dorfstraße“ befindet sich das Betriebsgelände des ortsansässigen und i.V.m. dem Planvorhaben zur Fortentwicklung anstehenden Gewerbebetriebes, der mittlere und nördliche unbebaute Teilbereich wird vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Zudem befinden sich diese Plangebietesteilflächen bzgl. ihrer Erreichbarkeit / Zugänglichkeit in rückwärtiger Lage zu den Verkehrswegefächern der Ortschaft. Aufgrund dieser Realnutzungssituation und Lage weisen die überplanten Flächen keine besondere Bedeutung für eine direkte Erholungsnutzung oder ggf. eine Eignung i.V.m. der Naherholung auf.

Indirekte Erholungsnutzung – freier Blick in die Landschaft

Ebenso dürfte das PG aufgrund von Bestands- / Realnutzungssituation sowie der vorbeschriebenen räumlichen Lage zum Siedlungsbestand / -gefüge für die indirekte Erholungsnutzung, den freien Blick in die Landschaft, insbesondere auch von der benachbarten Bestandsbebauung aus sowie auch bzgl. Blickbeziehungen i.V.m. dem Landschaftsraum keine allzu große bzw. besondere Bedeutung aufweisen. Die Umgebung im Bereich des Plangebietes (PG) ist vorrangig geprägt sowohl durch die am Südrand des Vorhabensbereiches vorhandene betriebliche Bestandsbebauung des ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes (nahezu ohne eigene Eingrünungsstrukturen gegenüber der freien Landschaft nach Richtung Norden) sowie die weiterhin östlich / südöstlich benachbarte Bestandsbebauung als auch durch die vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Agrarflächen. Des Weiteren sind die westlich benachbart sowie nordwestlich des PG gelegenen, teils gut ausgeprägten / umfangreich ausgebildeten Gehölzstrukturen entlang der Östlichen Günz zu nennen. Außerdem sind durchgehende, raumwirksame, teils deutlich wahrnehmbare dichte Grün- / Gehölzstrukturen (abschnittsweise zudem ausnahmslos als dichte, hoch aufragende Nadelgehölzstrukturen) entlang der Grundstücksgrenzen der östlich / südöstlich angrenzenden Bestandsbebauung vorhanden, weshalb das Plangebiet gerade auch für diese Grundstücke bzgl. des Blicks in die freie Landschaft keine unmittelbare, allzu große Bedeutung aufweisen dürfte.

Abschließend wird das Vorhabengebiet insbesondere nach Richtung Norden und Westen u.a. auch bzgl. der Fernwirkung / der Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbildes so gebietsverträglich als möglich gestaltet. Dies erfolgt insb. auch durch die Festsetzung einer situativbedarfgerechten, qualitätvollen und räumlich-wirksamen Anlagen- bzw. Baugebieteingrünung.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das PG für die Erholungsnutzung als nicht relevant einzuschätzen ist und keine Einrichtungen der Naherholung wie z.B. Rad- oder Wanderwege direkt betroffen sind. Das Plangebiet weist aufgrund von Lage und Bestandssituation / Vorbelastungen generell keine allzu besondere Bedeutung bzgl. der Fernwirkung insbesondere auch von der benachbarten Bestandsbebauung aus auf. Besondere Blickbeziehungen (wie beispielsweise zu Kirchtürmen) werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

3.7.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Beeinträchtigung / Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc..
- Für den angrenzenden wohngenutzten Siedlungsbestand besteht temporär ein gewisses Beeinträchtigungspotential, das aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage sowie Art, Maß der baulichen Nutzungen und Gesamt-Umfang des Vorhabens.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Keine Beeinträchtigung i.V.m. einer direkten Erholungsnutzung gegeben.
- Weitere Ausdehnung des überbauten Flächen- / Siedlungsbereiches bzw. grundsätzlich zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am südwestlichen Ortsrandbereich.
- Aufwertung / Optimierung der Ortsrandsituation, des Übergangsbereiches zur freien Landschaft im Vergleich zur Bestandssituation und dadurch generelle Aufwertung des Blickes in die freie Landschaft (Belang indirekte Erholungsnutzung) insb. durch die Festsetzung / Schaffung von randlichen qualitativollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebieteingrünung nach Richtung Norden und Westen. In Ergänzung hierzu zudem Anlage einer ausgeprägten gebietsinternen Ausgleichsfläche mit u.a. weiteren räumlich-wirksamen Grün- / Gehölzstrukturen im engeren Talgrundbereich entlang der Östlichen Günst.
- Grundsätzlich zusätzliches Einschränkung- / Beeinträchtigungspotential von Blickbeziehungen in die freie Landschaft i.V.m. dem benachbarten Siedlungsbestand sowie vorliegend insbesondere i.V.m. dem Anwesen in südöstlicher Nachbarschaft des PG (Fl.-Nr. 192/13). Da allerdings entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen dieses Anwesens nahezu durchgängig ein dichter und hoch aufragender Nadelgehölzbestand vorhanden ist, der mittlerweile den Gebäudebestand weit überragt, ist das diesbezügliche Beeinträchtigungspotential durch das plangegegenständliche Vorhaben als nicht allzu hoch einzuschätzen.

Zudem ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass gerade auch auf der Teilbereichsfläche „A1“ zwischen dem Baufenster im Südteil bzw. im Bereich des Bestands-Betriebsgeländes und dem Nordteil für den Bereich der Betriebserweiterungen keine unmittelbare Zusammenführung der Baufelder vorgenommen, sondern die Führung der Baugrenzen durchgehend 4 m voneinander abgesetzt festgelegt wurde. Diese Maßnahme (geringfügige städtebauliche Unterbrechung des Baufeldes) soll u.a. für eine entsprechende Berücksichtigung, grundsätzliche Auflockerung der Bebauung gegenüber dem östlich benachbarten Gebäudebestand auf Fl.-Nr. 192/13 dienen.

- Für weiter entfernt gelegene Anwesen oder von der östlich / nordöstlich gelegenen Straße „Am Wiesengrund“ aus ist insgesamt von einem vergleichsweise nur geringfügigen Beeinträchtigungspotential i.V.m. Blickbeziehungen / in Zusammenhang mit der Fernwirkungssituation auszugehen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage sowie Art, Maß der baulichen Nutzungen und Gesamt-Umfang des Vorhabens; die Schaffung der umfangreichen randlichen qualitativollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebieteingrünung sowie die Anlage der ausgedehnten gebietsinternen Ausgleichsflächen entlang der Östlichen Günst vorausgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen – aufgrund der Art und Umfang des Vorhabens ist grundsätzlich von einem Anstieg auszugehen, der aber das für ein Vorhaben dieser Art durchschnittliche Ausmaß nicht übersteigt.
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch z.B. Hausbrand sowie den Betriebsverkehr insb. des zur Fortentwicklung anstehenden mittelständischen Handwerksbetriebs; aufgrund von Art und Maß / Umfang des Vorhabens sowie im Vergleich zur Bestandssituation (insb. auch i.V.m. dem bestehenden Betriebsgelände) ist grundsätzlich jedoch von keinem nennenswerten bzw. im Gesamtzusammenhang mit dem Plangebietsumgriff unverträglichen Anstieg auszugehen. Zudem ist nicht zu erwarten, dass die Emissionszunahme das durchschnittliche Ausmaß für ein Vorhaben dieser Art übersteigt.
- Gem. den Ergebnissen des vorliegenden Gutachtens sind weder bzgl. der Bewertungen der Gewerbelärmimmissionen sowie der Verkehrslärmimmissionen noch hinsichtlich des i.V.m. dem geplanten Vorhaben zu erwartenden planbedingten Fahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen als unverträgliche / nicht als zumutbar zu bewertende Situationen zu erwarten bzw. künftig gegeben.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage sowie Art, Maß der baulichen Nutzungen und Gesamt-Umfang des Vorhabens.

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Erholung) insgesamt:

Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage sowie Art, Maß der baulichen Nutzungen und Gesamt-Umfang des Vorhabens; die Schaffung der umfangreichen randlichen qualitativollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebieteingrünung sowie die Anlage der ausgedehnten gebietsinternen Ausgleichsflächen entlang der Östlichen Günz vorausgesetzt. Zudem ist keine besondere Fernwirkung i.V.m. dem Plangebietsflächen gegeben. Eine nennenswerte Einsehbarkeit ist allenfalls aus Richtung Norden und Nordosten vorhanden und ist in Zusammenhang mit den künftigen umfassenden Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung zu bewerten.

3.8 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

3.8.1 Bestand

Bestandssituation / Realnutzung

Bezüglich der Realnutzungssituation wird im Detail auf die Inhalte der Ziffer 2.1.1 des Umweltberichts verwiesen.

Das (Orts- /) Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes (PG) ist vorrangig geprägt sowohl durch die am Südrand des Vorhabensbereiches vorhandene betriebliche Bestandsbebauung des ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes (nahezu ohne eigene Eingrünungsstrukturen gegenüber der freien Landschaft nach Richtung Norden) sowie die weiterhin östlich / südöstlich benachbarte Bestandsbebauung als auch durch die vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Agrarflächen. Des Weiteren sind die westlich benachbart sowie nordwestlich des PG gelegenen, teils gut ausgeprägten / umfangreich ausgebildeten Gehölzstrukturen entlang der Östlichen Günz zu nennen. Außerdem sind raumwirksame, teils deutlich wahrnehmbare Grün- / Gehölzstrukturen (abschnittsweise allerdings ausnahmslos als dichte, hoch aufragende Nadelgehölzstrukturen) im räumlich-funktionalen Nahbereich des PG entlang der Grundstücksgrenzen der östlich / südöstlich angrenzenden Bestandsbebauung vorhanden. Insgesamt sind die bislang nicht überbauten mittleren und nördlichen „offenen“ Bereiche des PG für sich betrachtet als Flächen im engeren Talraum der Östlichen Günz sowie in unmittelbarer Ortsrandlage ohne irgendwelche gliedernden Strukturen anzusprechen.

Allein aus der Ortsrandlage und der sich nördlich anschließenden +/- ebenen Landschaft (übergeordnete topographische Gegebenheiten) würde sich ergeben, dass der Vorhabenbereich dem Grunde nach bzw. übergeordnet betrachtet eigentlich auch eine vergleichsweise erhöhte Einsehbarkeit aus Richtung Norden (bzw. Nordosten und -westen) sowie Westen aufweisen dürfte / müsste. Allerdings sind gegenständlich neben den Gehölzen entlang der Östlichen Günz (die auch im Winterhalbjahr, wenn diese nicht belaubt sind eine entsprechende grundsätzlich räumliche Wirksamkeit aufweisen) ebenfalls die vergleichsweise hohen (landschaftlichen bzw. die Einsehbarkeit betreffenden) Vorbelastungen und Barriere-Wirkungen durch die im umgebenden Landschaftsraum bereits vorhandenen baulichen Anlagen / Infrastruktureinrichtungen aus gesamtplanerischer Sicht zu nennen bzw. zu berücksichtigen. Insbesondere bestehen diese i.V.m. dem nordwestlich gelegenen großflächigen Gewerbegebiet südlich der A 96, der nördlich gelegenen Trasse der BAB 96 (mit ihrem abschnittsweise stark ausgeprägten Lärmschutzwall / -einrichtungen) sowie i.V.m. den am nördlichen Randbereich des Siedlungsgefüges von Schlegelsberg selbst gelegenen (entlang der „Schlegelsberger Straße“) baulichen Anlagen eines ortsansässigen Maschinenbauunternehmens. Diese sind teils deutlich räumlich-wahrnehmbar und wirken sich dementsprechend auch auf eine mögliche Fernwirkung / Einsehbarkeit aus dem Landschaftsraum aus Richtung Norden / Nordosten / Nordwesten entsprechend nachhaltig aus.

Besondere Blickachsen oder -beziehungen (z.B. zu benachbarten Ortschaften oder zu anderen markanten Blickpunkten wie Kirchtürmen) sind nicht vorhanden bzw. werden i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Abrissarbeiten sind nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet mit Ausnahme des mit überplanten Betriebsgeländes des ansässigen Gewerbebetriebes, das nach derzeitigem Kenntnisstand bis auf Weiteres erhalten bleiben bzw. grundsätzlich unverändert weitergenutzt werden soll, sowie dem angrenzenden Abschnitt der „Dorfstraße“ unbebaut ist.

3.8.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre und vorrangig lokale Beeinträchtigung / Störung der näheren Umgebung und entlang der Erschließungs- / Zufahrtsstraßen durch beispielsweise Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc..
- Das Plangebiet weist insbesondere in Richtung Norden und Nordosten eine gewisse Fernwirkung auf; im Winter, wenn die Gehölze entlang der Östlichen Günz nicht belaubt sind ist trotz der vorhandenen, teils ausgeprägten Gewässerbegleit-Strukturen auch in Richtung Westen und Nordwesten eine zumindest abschnittsweise Fernwirkung gegeben.
- Eine besondere, weiträumige Einsehbarkeit ist allerdings trotz der Lage im Talgrundbereich aufgrund der vorbeschriebenen Bestandssituation (insb. auch vergleichsweise hohen Vorbelastungen des umliegenden Landschaftsraumes) und v.a. der Bestandsbebauung / bestehenden baulichen Anlagen in der räumlich-funktionalen Umgebung des PG sowie der Gehölz- / Vegetationsstrukturen entlang der Östlichen Günz nicht vorhanden.
- Besondere Blickachsen oder -beziehungen (z.B. zu benachbarten Ortschaften oder zu anderen markanten Blickpunkten wie Kirchtürmen) sind nicht vorhanden bzw. werden i.V.m. dem Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit, zwar besteht insgesamt v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage sowie Art, Maß der baulichen Nutzungen und Gesamt-Umfang des Vorhabens vergleichsweise keine allzu große Eingriffserheblichkeit. Allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen - gerade auch für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen

„A1“ und „A2“) - sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz befinden, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mind. mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte 2 bis 4 zu den vorstehenden, baubedingten Auswirkungen.
- Weitere Ausdehnung des überbauten Flächen- / Siedlungsbereiches bzw. grundsätzlich zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes am südwestlichen Ortsrandbereich.
- Gerade auch für die Bebauung in Ortsrandlage erfolgt in Berücksichtigung der besonderen Bestandssituation sowie für die Schaffung eines zielführenden, stimmig zusammenwirkenden „baugebietsübergreifenden“ Übergangsbereiches zum östlich / nordöstlich angrenzenden Baugebiet „Am Wiesengrund“ (mit welchem das Planvorhaben i.E. den künftigen langfristigen Ortsrandbereich im Südwesten von Schlegelsberg gemeinsam ausbildet) insbesondere: Weitreichende bzw. im gesamtplanerischen Zusammenhang aller zu berücksichtigender Belange weitestmögliche Festsetzung eines differenziert zulässigen Maßes der baulichen Nutzungen (insb. auch bezogen auf die max. zulässigen / erforderlichen Höhenentwicklungen für eine zielführende und zukunftssträchtige Bebauung) sowie auch einer Baugestaltung, die sich an den Grundzügen des regionaltypischen Baustiles weitreichend orientiert.

Im Ergebnis soll eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen erfolgen, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren und damit eine ansprechende, ortstypische Ortsrandsituation / einen situativ verträglichen und qualitätsvollen Übergangsbereich der Bebauung zur freien Landschaft auszubilden.

- Aufwertung / Optimierung der Ortsrandsituation, des Übergangsbereiches zur freien Landschaft im Vergleich zur Bestandssituation und dadurch generelle Aufwertung des Blickes in die freie Landschaft (Belang indirekte Erholungsnutzung) insb. durch die Festsetzung / Schaffung von randlichen qualitätsvollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung nach Richtung Norden und Westen. In Ergänzung hierzu zudem Anlage einer ausgeprägten gebietsinternen Ausgleichsfläche mit u.a. weiteren räumlich-wirksamen Grün- / Gehölzstrukturen im engeren Talgrundbereich entlang der Östlichen Günz.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit; zwar besteht insgesamt v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage sowie Art, Maß der baulichen Nutzungen und Gesamt-Umfang des Vorhabens (die Schaffung der umfangreichen randlichen qualitätsvollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung sowie die Anlage der ausgedehnten gebietsinternen Ausgleichsflächen entlang der Östlichen Günz vorausgesetzt) vergleichsweise keine allzu große Eingriffserheblichkeit. Auch ist keine besondere Fernwirkung i.V.m. dem Plangebietsflächen gegeben - eine nennenswerte Einsehbarkeit ist allenfalls aus Richtung Norden sowie Nordosten vorhanden und ist in Zusammenhang mit den künftigen umfassenden Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung zu bewerten. Allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen - gerade auch für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz befinden, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mind. mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen bei einer ordnungsgemäßen Umsetzung der Festsetzungen des Bauleitplanvorhabens zu erwarten.

Auswirkung auf das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild insgesamt:

Mittlere Erheblichkeit; zwar besteht insgesamt v.a. aufgrund von Bestandssituation / Vorbelastungen und räumlicher Lage sowie Art, Maß der baulichen Nutzungen und Gesamt-Umfang des Vorhabens (die Schaffung der umfangreichen randlichen qualitätsvollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung sowie die Anlage der ausgedehnten gebietsinternen Ausgleichsflächen entlang der Östlichen Günz vorausgesetzt) vergleichsweise keine allzu große Eingriffserheblichkeit. Auch ist keine besondere Fernwirkung i.V.m. dem Plangebietsflächen gegeben - eine nennenswerte Einsehbarkeit ist allenfalls aus Richtung Norden sowie Nordosten vorhanden und ist in Zusammenhang mit den künftigen umfassenden Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung zu bewerten. Allerdings ist die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen - gerade auch für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz befinden, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mind. mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen.

3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3.9.1 Bestand

Kulturgüter

Im gesamten gegenständlichen Bebauungsplangebiet sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden. Nördlich der „Dorfstraße“ ist westlich der Östlichen Günz zwischen dem von der Straße abzweigenden Feld- / Wirtschaftsweg und dem Fluss ein Feldkreuz vorhanden – umgeben von Gehölzen des gewässerbegleitenden Gehölzsaumes. Die Lage kann der nachrichtlich-informativen Eintragung in der Planzeichnung entnommen werden. Eine Beeinträchtigung des Feldkreuzes sowie der umgebenden Situation bzw. insb. auch der Gehölze durch das Planvorhaben ist nicht gegeben, da sich der Standort – wie beschrieben – westlich des Gewässers befindet.

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 DSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen.

Sachgüter

Der nördliche und westliche Bereich des Plangebietes wird vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt – Sachgüter sind abgesehen von dem Wert von Grund und Boden nicht vorhanden.

Im südlichen Teil / am Südrand des Plangebietes sind dagegen folgende Sachgüter vorhanden:

- Betriebsgelände des am Standort ansässigen, zur Fortentwicklung anstehenden mittelständischen Handwerksbetriebes für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik.
- Teilbereich / Abschnitt der Verkehrsflächen (Fahrbahn inkl. straßenbegleitender Randflächen) der Ortsdurchgangsstraße „Dorfstraße“.

3.9.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporär sind im Zuge der Bauphase Beeinträchtigungen an den Erschließungsstraßen nicht auszuschließen. Die diesbezüglichen Beeinträchtigungen sind so gering und situativ verträglich wie möglich zu halten. Eventuelle baubedingte Schäden sind vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.
- Bzgl. des oben beschriebenen außerhalb des Plangebietes gelegenen Feldkreuzes ergeben sich keine Veränderungen im Vergleich zur Bestandssituation.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund der Bestandssituation und Dimension des Plangebietes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Die Verkehrssicherheit entlang der Verkehrswege und insbesondere der „Dorfstraße“ wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gefährdet; es ist von keiner Schaffung von diesbezüglichen Konfliktpunkten / -bereich auszugehen.
- Zunahme des Verkehrsaufkommens bzw. u.a. erhöhte Nutzungen und Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den Erschließungs- / Verkehrsflächen; allerdings dürfte diese Zunahme aufgrund von Art und Maß / Umfang des Vorhabens sowie der Bestands- / Realnutzungssituation (insb. auch i.V.m. dem bestehenden Betriebsgelände) im Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen als insgesamt nicht unverhältnismäßig bzw. verträglich zu bewerten sein.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, v.a. aufgrund von Bestandssituation und Dimension des Plangebietes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte zu den anlagenbedingten Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter insgesamt:

Geringe Erheblichkeit bzw. besondere Relevanz aufgrund v.a. von Bestandssituation / -ausstattung sowie Art, Maß und Umfang bzw. Dimension des Planvorhabens.

3.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern /

Kumulierung der Auswirkungen des Planvorhabens mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen

3.10.1 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Überbauung / teilweise Versiegelung von Flächen bedingt den Verlust der Fläche an sich für die Landwirtschaft, sowie gleichzeitig den Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens. Generell besteht wiederum v.a. während der Bauphase und im Rahmen der betrieblichen Nutzungen insbesondere im Bereich von Bodenaufschlüssen oder Flächenabschnitten ohne belebte Oberboden-Schicht ein erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe. Auch ist diesbezüglich in der Regel ein erhöhtes Risiko für die Verstärkung des Oberflächenabflusses und für eine geringere Grundwasserneubildungsrate anzuführen. Eine weitere Folge der Versiegelung / Überbauung von Flächen – die Störung / Vertreibung von Kleintieren in den überbauten Bereichen sowie zumindest der Verlust eines Teils der bestehenden Vegetation (auch wenn es sich lediglich um vergleichsweise artenarmes intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland handelt) weist im gegenständlichen Fall keine besondere Relevanz auf.

Eine weitere Wechselwirkung besteht darin, dass Bebauung und infolge dessen betriebsbedingte Nutzungen Auswirkungen sowohl auf das Orts- und Landschaftsbild als auch auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz und Erholung) mit sich bringen. Den Auswirkungen auf die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild und Mensch (Erholung) wird jedoch durch die qualitätsvolle Ortsrand- / Baugebietseingrünung im Norden und die gebietsinterne Ausgleichsfläche im Westen des Plangebietes im erforderlichen Ausmaß entgegen gewirkt.

Durch diese grünordnerischen Maßnahmen erfolgt in dem Bereich des südwestlichen Ortsrandes von Schlegelsberg (insbesondere langfristig) sogar eine Aufwertung. Ebenfalls ist davon auszugehen, dass insbesondere im Rahmen der umfangreichen grünordnerischen Konzeption sowie i.V.m. der Umsetzung der ausgedehnten gebietsinternen Ausgleichsfläche und der unter der Ziffer 3.3.1.1 vorbeschriebenen Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz grundsätzlich eine Aufwertungs-Situation

bzgl. der Schutzgüter „Flora, Fauna und biologische Vielfalt“ und „Wasser-Oberflächengewässer“ erfolgt. Dies ist insbesondere auch im Hinblick auf die vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches von Bedeutung, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen - gerade auch für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz befinden.

3.10.2 Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen

Bzgl. einer möglichen Kumulierung der Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben / Bestandssituationen ist insb. zu berücksichtigen, dass direkt östlich / nordöstlich anschließend das Bebauungsplangebiet mit der Bezeichnung „Am Wiesengrund“ (im Ortsteil Schlegelsberg) entwickelt wird. Vorgesehen ist in diesem Baugebiet die Umsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit bis zu neun Baugrundstücken. Auf die entsprechende nachrichtlich-informative Darstellung der Eckpunkte zur städtebaulichen Konzeption des Wohn-Bebauungsplans (inkl. der vorgesehenen zentralen Erschließungsachse zwischen der „Dorfstraße“ und der Straße „Am Wiesengrund“ im Osten) in der vorliegenden Planzeichnung wird verwiesen.

Negativen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter (Orts-) und Landschaftsbild, Klima / Luft, Mensch (Erholung) sowie Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt wird in beiden Bebauungsplänen insbesondere durch die Festsetzungen zur Schaffung einer qualitätsvollen, situativ-bedarfsgerechten und räumlich-wirksamen Ortsrandeingrünung entgegengewirkt sowie im Rahmen der gegenständlichen Planung auch durch die Ausweisung der umfangreichen gebietsinternen Ausgleichsflächen entlang der Östlichen Günz. Letztere wirken auch möglichen negativen Auswirkungen gegenüber dem Gewässer / Schutzgut Wasser – Oberflächengewässer selbst entgegen.

3.10.3 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Im gegenständlichen Fall sind keine Auswirkungen durch Wechselwirkungen vorhanden, die bei den einzelnen Schutzgütern noch nicht entsprechend gewürdigt wurden.
- Wie beschrieben besteht bzgl. der unter Ziffer 3.10.2 genannten Schutzgüter eine gewisse mögliche Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben des benachbarten Plangebietes. Gleichzeitig wird unter genannter Ziffer beschrieben, welche Festsetzungen getroffen werden, um die Erheblichkeit dieser Auswirkungen gering zu halten bzw. aus welchen Gründen diese Auswirkungen nur als gering einzustufen sind.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Auswirkungen, bei denen Wechselwirkungen bestehen oder eine Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete vorliegen könnten, ggf. bereits bei den einzelnen Schutzgütern mit einer gleichen oder gar entsprechend höheren Gewichtung gewürdigt wurden.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte zu den baubedingten Auswirkungen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Siehe Unterpunkte zu den baubedingten Auswirkungen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung durch Wechselwirkungen / Kumulierung von Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete bzgl. bestehender Umweltprobleme betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und natürlicher Ressourcen insgesamt:

Geringe Erheblichkeit zu erwarten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Auswirkungen, bei denen Wechselwirkungen bestehen oder eine Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete vorliegen könnten, ggf. bereits bei den einzelnen Schutzgütern mit einer gleichen oder gar entsprechend höheren Gewichtung gewürdigt wurden.

3.11 Auswirkung / Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen

3.11.1 Bestand

Bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation wird auf Ziffer 2.1 des Umweltberichts verwiesen. Der nördliche und westliche Teil des Plangebietes, der nicht durch den bestehenden Gewerbebetrieb bereits überbaut ist und neu in Anspruch genommen werden wird, stellt im Wesentlichen Grünland dar, das vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand fallen in Verbindung mit der Bestandssituation keine besonders zu erwähnenden Abfälle an. Ebenfalls sind im Rahmen des Vorhabens keine Abrissarbeiten von bestehenden Gebäuden bzw. baulichen Anlagen erforderlich.

3.11.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Im Rahmen der Erstellung der baulichen Anlagen / Gebäude selbst sind im Hinblick auf Art und Umfang des Vorhabens nur die bei solchen Vorhaben üblichen Abfälle in der üblichen Menge zu erwarten. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist neben der Verwendung „normaler“ Baustoffe (wie z.B. Ziegelsteine, Beton, Stahl, Glas und handelsübliche Dämmstoffe etc.) keine Verwendung besonderer baulicher „Stoffe“ / „Stoffgruppen“ vorgesehen.
- Von außergewöhnlichen Abfällen bzgl. Art und Menge ist nach aktuellem Kenntnisstand deshalb nicht auszugehen.
- Während der Bauzeit sind zusätzliche Emissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diesbezüglich die (allgemein) anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und somit keine das übliche Maß überschreitenden Emissionen entstehen.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Anlagebedingte Auswirkungen

- In der ersten Zeit nach Umsetzung von neuer Bebauung bzw. i.V.m. den neu erstellten Gebäuden und sonst. baulichen Anlagen an sich sind keine über die Bauphase hinausgehenden größeren weiteren Abfälle zu erwarten.
- Im Zuge von evtl. späteren Renovierungs-, / Sanierungsmaßnahmen bzw. Reparatur-, Änderungs- oder Erneuerungsarbeiten baulicher Anlagen, etc. ist von entsprechenden Abfällen in dem hierfür üblichen Umfang auszugehen.
- Von außergewöhnlichen Abfällen bzgl. Art und Menge ist nicht auszugehen.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Keine außergewöhnlichen Abfälle bzgl. Art und Menge neben allg. üblichen Stoffgruppen (wie z.B. Papier und Plastik / generelle Wertstoffe, etc.) zu erwarten.
- Durch den Betrieb sind zusätzliche Emissionen einerseits durch die Herstellung von Gütern in dem Gewerbebetrieb, andererseits durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diesbezüglich u.a. insbesondere die (allgemein) anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und somit keine das übliche Maß überschreitenden Emissionen entstehen.
- Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung sowie die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen ist für den westlichen Teil des Plangebietes durch die bereits bestehende Erschließung über die „Dorfstraße“ gesichert. Für den östlichen Teil, die Baugebietsteilflächen „B“ und „C“, erfolgt die Erschließung über die Erschließungsflächen des östlich / nordöstlich angrenzenden Bebauungsplans „Am Wiesengrund“. Diesbezüglich wird auf Ziffer 9.1 der Begründung des Bebauungsplans weiterführend verwiesen. Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bzgl. deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung durch die Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen insgesamt:

Geringe Erheblichkeit.

Hinweis: Eine genauere Einschätzung der Art und Menge von erzeugten Abfällen kann letztlich erst im Zuge der Planung der einzelnen konkreten Bauvorhaben vorgenommen werden bzw. gegebenenfalls auch erst nach Umsetzung / Bebauung des gesamten Vorhabengebietes. Aus diesem Grund muss hierfür, sofern i.V.m. mit einzelnen Bauvorhaben / Nutzungen auch eine besondere umweltschutzgutbezogene Relevanz zu erwarten ist, eine genauere / konkrete Abschätzung der Qualität und Quantität von Abfällen dann ggf. im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

3.12 Auswirkungen von eingesetzten Techniken und Stoffen

3.12.1 Bestand

Insbesondere im Rahmen der Bauphase(n) ist von einer Umsetzung der Vorhaben / baulichen Anlagen etc. im Rahmen der (allgemein) anerkannten Regeln der Technik auszugehen sowie grundsätzlich auch von einer Verwendung (sofern erforderlich) gesetzlich entsprechend zugelassener / geprüfter bzw. zertifizierter Baustoffe, Betriebsmittel etc..

3.12.2 Auswirkungen

Bau-, Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

- Es ist von einer Umsetzung der Vorhaben / baulichen Anlagen etc. im Rahmen der (allgemein) anerkannten Regeln der Technik sowie grundsätzlich auch von einer Verwendung (sofern erforderlich) gesetzlich entsprechend zugelassener / geprüfter bzw. zertifizierter Baustoffe, Betriebsmittel etc. auszugehen.
- Keine besonderen Auswirkungen von eingesetzten Techniken und Stoffen zu erwarten.
An dieser Stelle wird insbesondere erneut auf die Maßnahmen zum Grundwasser- und Gewässerschutz unter der Ziffer 3.3.1.1 des Umweltberichts verwiesen.
- Von außergewöhnlichen Abfällen bzgl. Art und Menge ist nicht auszugehen.

- Sowohl während der Bau- als auch während der Betriebsphase sind zusätzliche Emissionen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten genauso wie durch den Betrieb des bestehenden / sich erweiternden Gewerbebetriebes. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch diesbezüglich die (allgemein) anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden und somit keine das übliche Maß überschreitenden Emissionen entstehen.
- Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung sowie die Abfallbeseitigung / Entsorgung von Wertstoffen ist für den westlichen Teil des Plangebietes durch die bereits bestehende Erschließung über die „Dorfstraße“ gesichert. Für den östlichen Teil, die Baugebietsteilflächen „B“ und „C“, erfolgt die Erschließung über die Erschließungsflächen des östlich / nordöstlich angrenzenden Bebauungsplans „Am Wiesengrund“. Diesbezüglich wird auf Ziffer 9.2 der Begründung des Bebauungsplanes verwiesen.
- Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung von eingesetzten Techniken und Stoffen insgesamt:

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

3.13 Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen

Mögliche Unfälle / Katastrophen mit

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

3.13.1 Bestand

Risiken für die menschliche Gesundheit (Umsetzung der europäischen Seveso-III-Richtlinie in deutsches Recht ist im Dezember 2016 / Januar 2017 in Kraft getreten): Bei dem bereits bestehenden Betrieb, einer Firma für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik, deren Vorhaben es ist ihr angrenzendes Betriebsgelände auf einen Teil des gegenständlichen Plangebietes zu erweitern, handelt es sich um keinen Störfallbetrieb bzw. keinen Betrieb mit einem potentiellen / potentiell erhöhten Störfallrisiko und einer diesbezüglichen Relevanz besteht gegenüber v.a. dem Siedlungsbestand und dem östlich / nordöstlich angrenzenden geplanten Wohnbaugebiet „Am Wiesengrund“.

Entsprechend ist ein ggf. erforderlicher aktiver / passiver Störfallschutz durch entsprechende Festsetzungen bzw. die Ermittlung eines Störfallrisikos (ggf. gutachterlich durch einen hierfür geeigneten Verfahrenstechniker) nicht relevant. Die Anwendung des Abstandsgebots von schutzwürdigen Objekten (Kommission für Anlagensicherheit – Liste der Achtungsabstände) ist nicht erforderlich.

Kulturelles Erbe: Im gesamten gegenständlichen Bebauungsplangebiet sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden.

Auf den Schutzstatus von Bodendenkmälern und archäologischen Bodenfunden nach Art. 7 DSchG sowie die sofortige Meldepflicht nach Art. 8 DSchG wird nachdrücklich hingewiesen.

Umwelt: Auf die Ausführungen zur Bestandssituation / Realnutzung unter dem Kapitel 2.1.1 sowie auf die Inhalte des Kapitels 1.2.5 „Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen“ und v.a. auch des Kapitel 3.3 „Schutzgut Wasser (Oberflächengewässer und Grundwasser)“ wird verwiesen.

Lage zum Überschwemmungsgebiet HQ100 der östlichen Günz:

Sowohl der gesamte westliche Teil des Plangebietes als auch der südliche Randbereich im Umgriff der Bestandsbebauung des dort entlang der „Dorfstraße“ bereits vorhandenen ortsansässigen mittelständischen Unternehmens für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik“ befinden sich nach den vorliegenden Fach-

Unterlagen innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets der Östlichen Günz (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG).

Die Umgrenzung bzw. der Flächenbereich des Überschwemmungsgebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich-informativ eingetragen (gem. Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand: Januar 2021).

Es ist darauf hinzuweisen, dass die über die bauliche Bestandssituation hinaus (der Bestandsschutz besitzt uneingeschränkte Gültigkeit) neu ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen bis auf wenige städtebaulich-notwendige bzw. einer zielführenden Arrondierung / Bebaubarkeit dienenden Randbereiche vollständig außerhalb der Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes situiert wurden bzw. das Überschwemmungsgebiet im Rahmen der Planungskonzeption weitreichend und aus gesamtplanerischer Sicht bestmöglich berücksichtigt wurde.

3.13.2 Auswirkungen

Vorhabenintern bedingte / vom Plangebiet selbst ausgehende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen

Vorhabenintern sind keine Anhaltspunkte bzw. ist im Hinblick v.a. auf die Art des Vorhabens auch keine besondere Relevanz für Unfälle / Katastrophen zu erwarten. Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand v.a. auch kein Gefahrenpotential beispielsweise für eine Lagerung, Herstellung etc. umweltgefährdender Stoffe. Hinsichtlich einer abschließenden Bewertung ist auf die nachfolgende Planungsebene der Ausführungs- / Detailplanung bzw. auf das Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Vorhabenextern bedingte / auf das Plangebiet einwirkende Anhaltspunkte für Unfälle / Katastrophen

Störfallbetriebe / Störfallrisikobetriebe o.ä. sind im räumlich-funktionalen Umgriff des Vorhabengebietes nicht vorhanden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes direkt angrenzend an die Östliche Günz bzw. im Talgrund des Gewässers kann bei extremen Niederschlagsereignissen / Wettersituationen eine Gefahr von Überschwemmungen des PG oder zumindest von Teilbereichen nicht ausgeschlossen werden.

Der westliche Teil sowie Bereiche im Süden des Plangebietes befinden sich innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebietes der Östlichen Günz (gem. Informationsdienst IÜG des Bayer. Landesamtes für Umwelt). Der Großteil dieses Bereichs – im Westen des Plangebietes entlang der Östlichen Günz gelegen – ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan allerdings als gebietsinterne Ausgleichsfläche sowie private Grünflächen ausgewiesen. Der innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebietes des Gewässers (amtliches Bemessungshochwasser) gelegene Plangebietsteil im Süden entlang der „Dorfstraße“ umfasst v.a. Flächenteile im Bereich der Bestandsbebauung sowie der Verkehrsflächen der Ortsdurchgangsstraße.

Des Weiteren befindet sich das gesamte Plangebiet im sog. „Wassersensiblen Bereich“ (gem. Informationsdienst IÜG sowie Übersichtsbodenkarte des Bayer. Landesamtes für Umwelt).

Hochwasserrisiken: Hochwasserereignis > HQ-100 / HQ-Extrem:

Es ist an dieser Stelle erneut darauf hinzuweisen, dass v.a. auch aufgrund von Bestandssituation und Geländetopographie bei einem über eine HQ-100-Situation hinausgehenden Hochwasserereignis oder noch extremeren Hochwasserereignissen eine Überschwemmung des Gebietsumgriffs des PG nicht ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können).

Abschließend wird generell eindringlich darauf hingewiesen, dass Auswirkungen infolge von Unwettern (z.B. Gewitter, Hagel, Sturm, etc.) nie gänzlich ausgeschlossen werden können.

Auswirkungen

Bau- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit zu erwarten (vorhabenextern bedingt). Die Einstufung / Bewertung dieser Relevanz erfolgt grundsätzlich v.a. hinsichtlich der Standort-Lage des Vorhabenbereiches bzw. der generell bestehenden / nicht auszuschließenden Hochwasserrisiken im Allgemeinen. Allerdings ist in diesem Zusammenhang auch auf die sich derzeit durch den Zweckverband 'Hochwasserschutz Günztal' in Umsetzung befindenden Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Östlichen Günz hinzuweisen, wodurch sich die potentielle Hochwasser-Situation auch im Gebietsumgriff des Vorhabenbereiches nach deren Fertigstellung deutlich verbessern wird.

Auswirkungen von Unfällen / Katastrophen insgesamt:

Geringe bis mittlere Erheblichkeit (vorhabenextern bedingt) zu erwarten; die neu ausgewiesenen Bauland-Flächen - gerade auch für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - befinden sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz. Die Einstufung / Bewertung dieser Relevanz erfolgt grundsätzlich v.a. hinsichtlich der Standort-Lage des Vorhabenbereiches bzw. der generell bestehenden / nicht auszuschließenden Hochwasserrisiken im Allgemeinen. Allerdings ist in diesem Zusammenhang auch auf die sich derzeit durch den Zweckverband 'Hochwasserschutz Günztal' in Umsetzung befindenden Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Östlichen Günz hinzuweisen, wodurch sich die potentielle Hochwasser-Situation auch im Gebietsumgriff des Vorhabenbereiches nach deren Fertigstellung deutlich verbessern wird.

Gerade bzgl. des gegenständlich besonders relevanten Schutzgutes Wasser – Oberflächengewässer ist darauf hinzuweisen, dass die Belange der Hochwasservorsorge beachtet werden und grundsätzlich davon auszugehen ist, dass die im Rahmen der Festsetzungs-Kulisse der Planung zulässigen baulichen Anlagen so errichtet werden, dass bei dem amtlichen Bemessungshochwasser HQ100 nach § 76 Absatz 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezüglich der einzelnen Schutzgüter

Als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter werden insbesondere festgesetzt:

Schutzgut Fläche

- Im Ergebnis können maximal ca. 0,53 ha bzw. rund 35 % der gesamten Plangebietsfläche neu überbaut / mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Dagegen werden etwa 20% der Plangebietsfläche als private Grünfläche mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt und nochmals knapp 20% als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“. Insgesamt werden folglich rund 40% der Plangebietsfläche für Maßnahmen neu in Anspruch genommen, die letztlich der Lebensraum- und Arten- / Strukturanreicherung dienen.
- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß / Geringhaltung der Flächenversiegelung sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.

Schutzgüter Boden und Wasser

- Siehe beide Unterpunkte zum Schutzgut Fläche.
- Beibehaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich.

- Festsetzung zur weitreichenden / weitestmöglichen Verwendung sickerfähiger Beläge.
- Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung mit dem Ziel der weiterhin größtmöglichen flächenhaften Versickerung vor Ort, zur Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate.
Zusätzliche Vorgabe, dass nicht überbauter Flächenbereiche zu begrünen sind.
- Beseitigung / Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers so weit als möglich flächenhaft sowie vollständig vor Ort auf den Baugebietsflächen.
- Die Verwendung von grundwasser- / bodengefährdenden Baustoffen sollte vermieden werden bzw. bei einer Notwendigkeit ist mit derartigen Stoffen sorgsam umzugehen.
- Sämtliche Auffüllungen für z.B. die Anlage von Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie ggf. zur Frostsicherung von Gründungen etc. haben ausschließlich mit nachweislich unbelastetem (Boden)Material zu erfolgen. Insbesondere ist auch die Verwendung von Recycling-Baustoffen im Bereich der Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ als unzulässig festgesetzt.
- Hinweis auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen.
- Insbesondere ist festzuhalten, dass eine grundsätzliche Optimierung / Verbesserung der Gewässerökologie einhergehend mit einer deutlichen Lebensraum- und Arten- / Strukturanreicherung entlang der Flächenbereiche im engeren Talgrund / Gewässerbegleitend entlang der Östlichen Günz sowohl durch die gebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen als auch durch die im Rahmen der grünordnerischen Konzeption festgesetzten extensiv zu nutzenden, ausgeprägten Grünflächen in den Randbereichen der neu ausgewiesenen Baugebietsflächen (Teilbereich „A1“ und „A2“) zu erwarten ist.
- Abschließend wird auf die vorhergehend im Kapitel 3.3.1.1 bereits ausgeführten 10 Unterpunkte i.V.m. den wesentlichen, in der Planung verankerten Maßnahmen zum (vorsorgenden) Gewässer- / Grundwasserschutz inhaltlich verwiesen.

Schutzgut Lokalklima / Luft

- Umsetzung sowohl der gebietsinternen Ausgleichsfläche als auch der situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen und räumlich-wirksamen Ortsrand- bzw. Baugebietseingrünung, u.a. auch mit dem Ziel klein-klimatische Veränderungen weitestmöglich gering zu halten.

Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt

- Schaffung einer ausgedehnten gebietsinternen Ausgleichsfläche (etwa 2.775 m²) im Westen entlang der Östlichen Günz und von umfangreichen randlichen qualitätsvollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung im Norden und Westen des PG; diese stellen im Vergleich zu der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine deutliche Lebensraum- sowie Arten- / Strukturanreicherung dar. Ebenfalls ist i.V.m. der flächenhaften Extensivierung sowie den entstehenden, ausgedehnten gewässerbegleitenden Pufferflächen im Vergleich zur Bestandssituation von einer deutlichen Optimierung der Situation bzgl. des Gewässerschutzes auszugehen (insb. auch in Bezug auf potentielle Nährstoff- / Schadstoffeinträge).
- Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere im Mittel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m bis 0,15 m.

Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

- Gemäß der schalltechnischen Untersuchung werden im Ergebnis alle immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte eingehalten bzw. der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch aller bestehenden Nutzungen wird gewahrt.
- Berücksichtigung Maßnahme zum (vorsorgenden) Immissionsschutz für bauliche Anlagen im Geltungsbereich des PG selbst: Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109- 1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume,

Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Gerade auch für die Bebauung in Ortsrandlage erfolgt in Berücksichtigung der besonderen Bestandssituation sowie für die Schaffung eines zielführenden, stimmig zusammenwirkenden „baugebietsübergreifenden“ Übergangsbereiches zum östlich / nordöstlich angrenzenden Baugebiet „Am Wiesengrund“ (mit welchem das Planvorhaben i.E. den künftigen langfristigen Ortsrandbereich im Südwesten von Schlegelsberg gemeinsam ausbildet) insbesondere: Weitreichende bzw. im gesamtplanerischen Zusammenhang aller zu berücksichtigender Belange weitestmögliche Festsetzung eines differenziert zulässigen Maßes der baulichen Nutzungen (insb. auch bezogen auf die max. zulässigen / erforderlichen Höhenentwicklungen für eine zielführende und zukunftssträchtige Bebauung) sowie auch einer Baugestaltung, die sich an den Grundzügen des regionaltypischen Baustiles weitreichend orientiert.

Im Ergebnis soll eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen erfolgen, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren und damit eine ansprechende, ortstypische Ortsrandsituation / einen situativ verträglichen und qualitätsvollen Übergangsbereich der Bebauung zur freien Landschaft auszubilden.

- Aufwertung / Optimierung der Ortsrandsituation, des Übergangsbereiches zur freien Landschaft im Vergleich zur Bestandssituation und dadurch generelle Aufwertung des Blickes in die freie Landschaft (Belang indirekte Erholungsnutzung) insb. durch die Festsetzung / Schaffung von randlichen qualitätsvollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung nach Richtung Norden und Westen. In Ergänzung hierzu zudem Anlage einer ausgeprägten gebietsinternen Ausgleichsfläche mit u.a. weiteren räumlich-wirksamen Grün- / Gehölzstrukturen im engeren Talgrundbereich entlang der Östlichen Günst.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die zu erwartenden Eingriffe im Planungsgebiet ist laut den bestehenden gesetzlichen Vorgaben ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte unter Zuhilfenahme bzw. auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. ergänzte Fassung, 2003).

Als Ergebnis der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 3.686 m² ermittelt bzw. festgesetzt.

Von den 3.686 m² des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs werden 2.764 m² gebietsintern auf Privatgrund, auf einem zusammenhängenden Flächenbereich von insgesamt 2.775 m² der Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 192 und 192/10, jeweils der Gemarkung Schlegelsberg, festgesetzt. Die restlichen 922 m² des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs werden gebietsextern bzw. außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 251/2 und 252, jeweils der Gemarkung Schlegelsberg, zugeordnet bzw. festgesetzt.

Bezüglich genauerer Informationen zu den entsprechenden Entwicklungszielen / Maßnahmenkonzeptionen zur naturschutzfachlichen Aufwertung der festgesetzten Ausgleichsflächen wird auf die Inhalte der Ziffer 7. der Begründung sowie der Ziffer 9. der Festsetzungen durch Text des Bebauungsplans verwiesen.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich von festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Es wurden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

In Folge dessen sind hierfür auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erforderlich bzw. angezeigt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

5.1 Prüfung von Standortalternativen

Wie bereits unter Ziffer 1.1 dieses Umweltberichtes beschrieben reagiert die Gemeinde mit dem Planvorhaben zum einen vorrangig auf die aktuell bestehenden Erfordernisse für die betriebliche Fortentwicklung und Standortoptimierung / -neuorganisation des im Gebiet bereits vorhandenen ortsansässigen mittelständischen Unternehmens, mit der Zielsetzung einer nachhaltigen bzw. langfristigen Sicherung des Standortes im Ortsteil Schlegelsberg. Zum anderen sollen in den Rand- / Übergangsbereichen zum Siedlungsbestand sowie gegenüber dem geplanten Wohnbaugelände „Am Wiesengrund“ weitere Bauflächen sowohl für die Möglichkeit zur Ansiedlung einer kleineren (teil)gewerblich genutzten, standortverträglichen Bebauung als auch zur Versorgung der vorrangig ortsansässigen Bevölkerung (darunter besonders junge Familien) mit weiterem, gerade auch im OT Schlegelsberg dringend benötigtem Wohnraum geschaffen werden.

I.E. werden mit der Planung die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale konsequent genutzt und eine aus gesamtplanerischer Sicht zielführende Ergänzung des bestehenden Siedlungsgefüges bzw. eine gesamtgebietsverträgliche Siedlungsentwicklung und „baugeländeübergreifende“ Arrondierung des südwestlichen Ortsrandbereiches von Schlegelsberg inkl. der Möglichkeit zur Schaffung einer qualitativ hochwertigen und ausgeprägten Ortsrand-Eingrünungssituation mit zusätzlichen umfassenden Maßnahmen zum Gewässerschutz entlang der Östlichen Günz umgesetzt.

Auch ist die gegenständliche Siedlungsentwicklung in ihren Grundzügen bereits durch die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans / auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eingeleitet.

Weiterhin ist festzuhalten, dass zwar grundsätzlich die übergeordnete Zielsetzung einer vorrangigen Nutzung der vorhandenen Potentiale bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB sowie gemäß der entsprechenden Zielsetzung 3.2 (Z) LEP Bayern der Landesplanung (insbesondere Potentiale zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung (Baulücken), Umnutzung von Gebäudeleerständen und sonstigen Maßnahmen zur Innenentwicklung (andere Nachverdichtungsmöglichkeiten)) auch für die Gemeinde Erkheim stets bei allen Planvorhaben ein zentrales Handlungsfeld darstellt – was insbesondere auch mit Blick auf den gegenständlichen, v.a. im Bereich der Westhälfte vergleichsweise sensiblen Plangebietsstandort von besonderer Bedeutung ist. Allerdings ist v.a. auch vor dem Hintergrund, dass das am Standort bereits vorhandene ortsansässige mittelständische Unternehmen konkret beabsichtigt bzw. die vordringliche Anforderung auch hierfür gegeben ist, sein Betriebsgelände auf die plangegegenständlichen mittleren und nördlichen Baugebietsflächen zu erweitern (Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“), im gegenständlichen Planungsfall ein anderer / alternativer Standort für die zur Ausweisung anstehenden Mischgebietsflächen grundsätzlich auch nur unter vergleichbar günstigen, alternativ vorhandenen (Rahmen)Bedingungen zielführend bzw. gegenständlich in letzter Konsequenz ausnahmsweise nicht relevant. Der Gewerbestandort besteht bereits seit ca. Mitte der 1980er Jahre und das heute am gegenständlichen Standort vorhandene, zur Fortentwicklung anstehende mittelständische Unternehmen (dieses wurde im Jahr 1961 in Erkheim gegründet) ist seit Mitte / Ende der 2000er Jahre am Standort ansässig.

Eine hierfür bzw. für das Vorhaben gleichwertig oder besser geeignete Standort-Option ist im Ortsteil Schlegelsberg oder im Gemeindegebiet nach aktuellem Kenntnisstand vor dem Hintergrund aller zu berücksichtigender Eckdaten, Faktoren, Rahmenbedingungen, etc. und insbesondere im Hinblick auf die betriebliche Bestandssituation / vorhandene Bebauung (Synergieeffekte), Flächenverfügbarkeit, erschließungstechnische Rahmenbedingungen, ökonomischen und betriebsorganisatorischen Zusammenhänge

der zur Fortentwicklung anstehenden Firma i.E. nicht vorhanden.

Eine entsprechende Verlagerung der geplanten Erweiterungsflächen bzw. von Anlagenteilen oder des gesamten Betriebes selbst an einen anderen Standort ist nach derzeitigem Sachstand nicht möglich (auch stehen der Firma nach derzeitigem Kenntnisstand keine sonstigen, adäquat geeigneten Flächen insb. auch für die dringend erforderliche Erweiterung zur Verfügung). Auch würde dies ggf. sowohl neue Flächen in einem voraussichtlich weitaus größeren Umfang in Anspruch nehmen (größerer zusätzlicher Flächenverbrauch; hier sei auf bestehende Synergieeffekte sowie bei einer ggf. erfolgenden, kompletten Standortverlegung auch auf die bauliche Bestandssituation verwiesen, die vermutlich unverändert als gewerblicher Standort weitergenutzt werden würde) als auch grundsätzlich negative Auswirkungen auf die betriebsorganisatorischen Abläufe mit sich bringen.

Fazit: Im Ergebnis sind aus diesen Gründen bezogen auf den vorliegenden Planungsfall keine geeigneten Flächenalternativen / alternativen Standorte zu den gegenständlichen Vorhabenflächen vorhanden.

5.2 Prüfung alternativer Planungskonzeptionen / -Varianten

Im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens wurden gerade auch hinsichtlich der vergleichsweise sensiblen Standortsituation des Plangebietes (PG) mit Blick auf eine aus gesamtplanerischer Sicht möglichst gebietsverträgliche sowie zugleich auch situativ-bedarfsgerechte, zweckmäßig-zielführende Planungskonzeption zudem auch alternative Planungsmöglichkeiten / -varianten eingehend erörtert bzw. geprüft.

In diesem Zusammenhang ist i.V.m. den Baugebietsteilflächen „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ festzuhalten, dass diese in erster Linie auch eine konsequente Fortsetzung der gesamtplanerischen Eckpunkte / städtebaulich-grünordnerischen Planungskonzeption „baugebietsübergreifend“ mit der Konzeption des östlich angrenzenden Wohnbau-Gebietes „Am Wiesengrund“ darstellen. I.E. erfolgt damit im Bereich dieser Baugebietsteilflächen am Ostrand des PG eine zielführende Ergänzung / städtebaulich-grünordnerische Vervollständigung der Planungskonzeption (v.a. bezüglich der künftigen Bebauung sowie Ein- und Durchgrünungssituation) entlang der zentralen Erschließungsachse des Gebietes „Am Wiesengrund“, welche die Baugebietsteilflächen „B“ und „C“ letztlich auch erschließt. Im gesamtplanerisch-gebietsübergreifenden Kontext ist die Planungskonzeption dieser Baugebiets-Teilflächen deshalb als eine insgesamt stimmige und situativ-bedarfsgerechte Bebauung anzusprechen, eine grundlegend alternative bzw. weiterführende Planungskonzeption / -variante ist diesbezüglich nicht zielführend bzw. ausnahmsweise nicht relevant.

Für die Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ ist festzuhalten, dass aufgrund der besonderen Bestandsverhältnisse bzw. insbesondere der vergleichsweise sensiblen Standortsituation (bauliche Entwicklung im Randbereich entlang des engeren Talgrundes der Östlichen Günz) sowie der Fortentwicklungs-Belange / -Erfordernisse für eine weitreichende Standortoptimierung und -sicherung des schon im PG ansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes, gerade im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens bereits ein vergleichsweise umfangreicher, intensiv erörterter und begleiteter (vorgezogener) Planungsprozess auf Grundlage dieser besonderen Rahmenbedingungen stattfand. So wurden im Rahmen des Planungsprozesses bzw. bereits im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens auf Grundlage von Planungs-Zwischenständen insb. auch detailliertere Vor-Abstimmungen v.a. mit dem Bauamt und der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu durchgeführt sowie weiterhin auch Kontakt mit den Sachgebieten Wasserrecht und Immissionsschutz zur Klärung der grundlegenden fachlichen Erfordernisse aufgenommen (u.a. wird auf das beiliegende, gesondert erstellte schalltechnische Gutachten hingewiesen).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grundlage dieses besonderen, vergleichsweise intensiv begleiteten Planungsprozesses gegenständlich auch für die Baugebietsteilbereiche „A1“ und „A2“ eine (weiterführende) Untersuchung von Planungsalternativen / -Varianten, insb. auch im Hinblick auf die wesentlichen planungsrechtlichen Festsetzungsinhalte im vorliegenden Planungsfall ausnahmsweise nicht als zielführend bzw. relevant anzusehen ist. Diese wurden im gesamtplanerischen Kontext bereits im Vorfeld ein-

gehend geprüft und die entsprechenden Ergebnisse in Abwägung aller im gegenständlichen Planaufstellung zu berücksichtigenden, relevanten Belange in der vorliegenden Planung bestmöglich integriert.

- In diesem Zusammenhang ist z.B. insbesondere anzumerken, dass die vorgesehene Bebauung der Baugebietsteilfläche „Teilbereich-A2“ ursprünglich westlich vorgelagert zur Baugebietsteilfläche „Teilbereich-A1“ geplant war. Allerdings wurde diese im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens - quasi im Rahmen eines bereits „vorgezogenen Abwägungsprozesses“ - im Hinblick auf eine bestmögliche Vermeidung / Verringerung bzw. Minimierung von möglichen negativen Auswirkungen v.a. gegenüber den Schutzgütern Wasser (Hochwasser) sowie Naturschutz und Landschaft, wie in der vorliegenden Planungskonzeption nun umgesetzt, an den Nordwestrand der Baugebietsflächen, räumlich-integriert in die übrigen MI-Baulandflächen verlegt. Aus gesamtplanerischer Sicht erfolgt damit i.V.m. der nun vorliegenden Planungskonzeption künftig zudem auch keine wesentliche weitere Überschreitung der bereits bestehenden Raum- / Bauungskanten im Vergleich zu den vorhandenen Baulandflächen / Westfassaden der Bebauung des Bestands-Betriebsgeländes nach Richtung Westen, in den engeren Talgrundbereich der Östlichen Günz hinein. Ferner liegen die überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen des neu festgesetzten (betrieblichen) Erweiterungsbereiches nun komplett außerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebietes.
- Des Weiteren wird auf die vergleichsweise umfangreichen und großflächigen Maßnahmenkonzeptionen auf Privatgrund für die gebietsinternen Ausgleichsflächen sowie die grünordnerische Gesamtplanung verwiesen (siehe u.a. Planzeichnung sowie Kapitel 5.2 & 7.2 der Begründung). Die Gesamtkonzeption sieht hierfür im Wesentlichen eine flächenhafte Extensivierung und standortgerechte, vielfältige Arten- / Strukturanreicherung (i.S. einer Anlage von gewässerbegleitenden, räumlich-wirksamen Pufferflächen, Verringerung Nährstoffeintrag, Optimierung Struktur-Vielfalt, etc.) sowie gerade auch eine weitreichende Vermeidung von baulichen Anlagen, möglichst im gesamten Flächenbereich zwischen den Mischgebietsflächen (MI) und der Östlichen Günz vor.

Diesbezüglich ist auf eine weitere wesentliche, vorweggenommene bzw. bereits im Vorfeld in die Planungskonzeption integrierte Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahme zur Optimierung der Belange von Naturhaushalt und Landschaft hinzuweisen. So konnte der derzeit bestehende, eingefriedete Hausgarten (intensive Mähwiese /Gartenland) westlich angrenzend an die betriebliche Bestandsbebauung („Dorfstraße“ Nr. 1 und 1a) zugunsten einer deutlichen, blockartig-zusammenhängenden Ausweitung der gebietsinternen Ausgleichsflächen (i.E. weitestmöglich über die gesamte Nord-Süd-Ausdehnung der gewässernahen Flächen entlang der Östlichen Günz hinweg), um mehr als 10 m zurückgenommen werden.

Fazit: Die gegenständliche Planung berücksichtigt aus gesamtplanerischer Sicht auf der einen Seite eine zielführende Festlegung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine bedarfsgerechte und nachhaltige bzw. möglichst weitreichende Standortoptimierung und -sicherung des zur Fortentwicklung anstehenden ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes, und wird auf der anderen Seite den Belangen / Erfordernissen der besonderen örtlichen Bestandsverhältnisse bestmöglich und weitreichend gerecht. Darunter zu nennen sind v.a. auch die vergleichsweise sensible Standortsituation im Randbereich entlang des engeren Talgrundes der Östlichen Günz sowie die räumliche Lage in den Rand- / Übergangsbereichen zur freien Landschaft und weiterhin auch die Berücksichtigung der Nachbarschaftssituation bzw. der angrenzenden Nutzungen (i.S. der Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen).

Das Planvorhaben ist damit i.E. als bedarfsgerechte sowie mit der besonderen Charakteristik der Bestandssituation weitreichend verträgliche Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungs-Potentiale in Berücksichtigung / Wahrung der besonderen standörtlichen Belange konsequent genutzt werden.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

6.1 Beschreibung der verwendeten Methodik

Der Aufbau und die inhaltliche Gliederung dieses Umweltberichts ist im Wesentlichen der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB entnommen. In Ergänzung hierzu wurde zudem der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (OB im BStI, 2006) herangezogen.

Die verbal-argumentative Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgte insbesondere anhand der Auswertung des gemeindlichen Flächennutzungsplans und der Ergebnisse von umfassenden Recherchen in Online-Datenbanken (vorrangig des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) sowie zudem auf Grundlage von Fachinformationen, -literatur und -planungen, Standardkartenmaterial, (Vor)Abstimmungen / Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und den eigenen Eindrücken im Rahmen von Kartier-Arbeiten, Vor-Ort-Terminen, etc..

- Insbesondere lagen zur Beschreibung und Bewertung v.a. auch der Untergrundsituation sowie der Grundwasserverhältnisse die Inhalte der beiden folgenden Baugrunduntersuchungen vor, die im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie des östlich angrenzenden Bebauungsplanes „Am Wiesengrund“ durchgeführt wurden: „Geologischer Kurzbericht“, BV-Code: BV 00035035, Aktenzeichen: AZ 20 08 045, mit Stand vom 21.10.2020, sowie „Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Am Wiesengrund“ in 87746 Erkheim“, BV-Code: BV 00033970, Aktenzeichen: AZ 20 07 076, in der Fassung vom 12.10.2020, jeweils erstellt durch die BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, 88410 Bad Wurzach.
- Die Berücksichtigung bzw. Bewertung der immissionsschutzfachlichen / -rechtlichen Belange erfolgte anhand der gesondert im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erstellten „Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan „Schlegelsberg-Südwest“ des Marktes Erkheim“ mit der Bezeichnung LA20-213-G01-01, erstellt durch die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, 86159 Augsburg, mit Stand vom 03.11.2020.

Insgesamt lagen damit bzgl. des verfahrensgegenständlichen Planvorhabens zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter, die entsprechend allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards erfolgte, in ausreichendem Maße und Detaillierungsschärfe Grundlagen vor.

6.2 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im Ergebnis waren keine besonderen Schwierigkeiten und Kenntnislücken bzgl. einer insgesamt abschließend tragfähigen schutzgutbezogenen Abhandlung der einzelnen Umweltschutzgüter bezogen auf die erforderliche Detaillierungsschärfe auf der gegenständlichen Planungsebene des Bebauungsplanes vorhanden.

Insbesondere aufgrund von Bestandssituation / Realnutzungen sowie im Hinblick auf Art, Maß und Umfang des Planvorhabens (zu erwartende Eingriffsintensität / Beeinträchtigungspotential der zulässigen Nutzungen) sieht die Gemeinde sowohl von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als auch von sonstigen gesonderten faunistischen Untersuchungen ab (insb. wird in diesem Zusammenhang auch erneut auf die erfolgte Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu am Planvorhaben hingewiesen).

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB ist die Überwachung, ob unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Planungs- umsetzung auftreten, von der Gemeinde Erkheim durchzuführen, wird aber von den (Fach-) Behörden dabei unterstützt. Damit bei auftretenden unvorhergesehenen negativen Umweltfolgen, die durch die Umsetzung des Bauleitplans entstanden sind, geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden können, müssen die jeweiligen Behörden, falls sie derartige Erkenntnisse haben, die Gemeinde unterrichten.

Bei der hier vorliegenden Planung ist spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung errichteten Bebauung / Umsetzung von baulichen Anlagen zu überprüfen, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche, unvorhergesehene und vor allem negative Umwelt- auswirkungen auftreten, damit diese abgestellt oder vermieden werden können.

Außerdem sollte spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung – maßgeblich ist die Bezugsfertigkeit / Aufnahme der Nutzung des jeweils ersten, auf Grundlage des Bebauungsplanes errichteten Gebäudes in der jeweiligen Teilbereichsfläche des Gesamt-Mischgebietes – überprüft werden, ob die grünordnerischen Maß- nahmen auf Privatgrund zur Ortsrand- / Baugebieteingrünung auf den jeweiligen Teilbereichsflächen reali- siert wurden und diese im negativen Fall mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln eingefordert wer- den. An dieser Stelle ist erneut darauf hinzuweisen, dass die Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A1“ und „Teilbereich-A2“ diesbezüglich für eine aus gesamtplanerischer Sicht zielführende und räumlich-wirksam funktionierende Umsetzung der Anlagen- / Ortsrandeingrünung als eine zusammengehörige Gesamt- Baugebietsteilfläche festgelegt wurden (s. Ziffer 8.9 der textlichen Festsetzungen).

Abschließend sollte nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung der Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsteilflächen (= im Allgemeinen 2 Jahre nach Ende der Entwicklungspflege) ein Monitoring im Hin- blick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch eine Fachperson erfolgen. Bei erheblich zielabweichenden bzw. aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen sollten in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde Änderungen / Nachbesserungen oder fach- lich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorgenommen werden. Ergänzend hierzu ist im Falle der gebietsinternen Ausgleichsflächen entlang bzw. im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Östlichen Günz ggf. auf eine entsprechende Abstimmungserfordernis zusätzlich mit dem Wasserwirt- schaftsamt Kempten (WWA) bzw. der Flussmeisterstelle Türkheim des WWA sowie dem Sachgebiet Was- serrecht des LRA Unterallgäu hinzuweisen.

8. Zusammenfassung

8.1 Anlass / Bedarf für die Aufstellung des Bauleitplans

Das Plangebiet (PG) befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Schlegelsberg, im Ortseingangsbereich nördlich entlang der „Dorfstraße“ sowie im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz (Gewässer 2. Ordnung).

Mit dem Planvorhaben reagiert die Gemeinde zum einen vorrangig auf die aktuell bestehenden Erforder- nisse für die betriebliche Fortentwicklung und Standortoptimierung / -neuorganisation des im Gebiet be- reits vorhandenen ortsansässigen mittelständischen Unternehmens (Firma für Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik), mit der Zielsetzung einer nachhaltigen bzw. langfristigen Sicherung des Standortes im Orts- teil Schlegelsberg. Zum anderen sollen, in einem hierzu allerdings deutlich untergeordneten Umfang, in den Rand- / Übergangsbereichen zum Siedlungsbestand sowie gegenüber dem geplanten Wohnbauge- biet „Am Wiesengrund“ weitere Bauflächen sowohl für die Möglichkeit zur Ansiedlung einer kleineren (teil)gewerblich genutzten, standortverträglichen Bebauung als auch zur Versorgung der Bevölkerung mit weiterem, gerade auch im OT Schlegelsberg dringend benötigtem Wohnraum in einer aus städtebaulich- ortsplanerischer Sicht zielführenden und gesamtverträglichen Weise geschaffen werden. Abschließend er- folgt im Rahmen der Planungskonzeption die konsequente Ausbildung eines qualitätsvollen und nachhal- tig räumlich-wirksamen, langfristigen Ortsrandbereiches bzw. eines ausgeprägten Übergangsbereiches in

die freie Landschaft nach Richtung Norden und insbesondere auch in Richtung Westen gegenüber dem engeren Talgrundbereich der Östlichen Günz, der vor allem auch die relevanten, gewässerbezogenen Belange i.V.m. dem benachbarten Fließgewässer 2. Ordnung möglichst weitreichend berücksichtigt.

Mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben und der 10. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB schafft die Marktgemeinde hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

8.2 Planungsrechtliche Situation – Flächennutzungsplan & Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung

Da die Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht mit dem verfahrensgegenständlichen Planvorhaben übereinstimmen wird im Hinblick auf die erforderliche Berücksichtigung des Entwicklungsgebots der Planung aus den Darstellungen des FNP eine Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Erkheim erforderlich. Die entsprechende 10. Änderung des FNP wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Auf die Ziffer 1.2.3 des Umweltberichts wird weiterführend verwiesen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen der Planung keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung entgegen (Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01. Januar 2020 sowie Regionalplan Donau-Iller (Region 15)). Bzgl. detaillierterer Ausführungen wird auf die Ziffer 1.2.4 des Umweltberichts verwiesen.

8.3 Bestand / Realnutzung

Der Großteil des innerhalb des Talgrundes sowie in der Randzone des engeren Talgrundbereiches der Östlichen Günz gelegenen Plangebietes (PG) bzw. der gesamte mittlere, nördliche und westliche Teil der Plangebietsflächen wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Im südlichen Bereich befindet sich das Betriebsgelände des zur Fortentwicklung anstehenden ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes; im äußersten Südwesten des PG wird außerdem ein zugehöriger, durch einen Metallzaun und bereichsweise eine Thuja-Hecke von den bisherigen Außenbereichsflächen abgetrennter Bereich als Hausgarten / intensive Mähwiese genutzt. Den Südrand des Plangebietes bildet ein Abschnitt der Ortsdurchgangsstraße „Dorfstraße“ inkl. Straßengeleitender Nebenflächen aus.

In Bezug auf Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen wird auf die detaillierten Ausführungen unter der Ziffer 1.2.5 des Umweltberichts verwiesen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass im gegenständlichen Vorhabengebiet nach aktuellem Kenntnisstand keine Vorkommen arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten vorhanden sind bzw. auch im Rahmen der eigenen Kartier-Arbeiten und Ortseinsichten nicht festgestellt wurden (zudem an einem Termin auch gemeinsam mit einem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde). Auch sind aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende Bestands- / Grün- und Gehölzstrukturen, etc. im PG selbst nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt.

Fazit artenschützerische Beurteilung: Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass in Verbindung mit der Realisierung von Bauvorhaben auf Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützter und/oder gemeinschaftlich geschützter Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – zu erwarten sind. Auch ist nicht davon auszugehen, dass nach nationalem Recht „besonders“ geschützte Arten, wie Arten der Roten Liste, beeinträchtigt werden.

Insbesondere aufgrund von Bestandssituation / Realnutzungen sowie im Hinblick auf Art, Maß und Umfang des Planvorhabens (zu erwartende Eingriffsintensität / Beeinträchtigungspotential der zulässigen Nutzungen) sieht die Gemeinde sowohl von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als auch von sonstigen gesonderten faunistischen Untersuchungen ab (insb. wird in diesem Zusam-

menhang auch erneut auf die erfolgte Abstimmung / Vorab-Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu am Planvorhaben hingewiesen).

Abrissarbeiten sind nicht erforderlich, da das Vorhabengebiet mit Ausnahme des mit überplanten Betriebsgeländes des ansässigen Gewerbebetriebes, das nach derzeitigem Kenntnisstand bis auf Weiteres erhalten bleiben bzw. grundsätzlich unverändert weitergenutzt werden soll, sowie dem angrenzenden Abschnitt der „Dorfstraße“ unbebaut ist.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen, sonstige schädliche Bodenveränderungen etc. sind im Untersuchungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß den zur Verfügung stehenden Unterlagen im PG selbst und dessen räumlich-funktionaler Umgebung ebenfalls nicht vorhanden.

8.4 Bewertung der Schutzgüter im Untersuchungsgebiet

Im Ergebnis ist im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens für die **Schutzgüter Boden, Wasser (Oberflächenwasser / Grundwasser), Fauna, Flora und biologische Vielfalt sowie Orts- / Landschaftsbild** von vergleichsweise erhöhten Auswirkungen jeweils mittlerer Erheblichkeit auszugehen (in einem insgesamt allerdings nicht unüblichen Umfang).

Diese Einschätzungen beruhen, jeweils unter Berücksichtigung der entsprechenden und teils auch vergleichsweise umfangreichen in der Planung integrierten schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (s. Ziffer 4.1 des Umweltberichtes), insbesondere auf Bestands- / Realnutzungssituation, Vorbelastungen und räumlicher Lage sowie Art und Maß der baulichen Nutzungen und Umfang (Dimensionierung) der Baugebietsflächen und letztlich v.a. auch auf der max. zulässigen Intensität / möglichen Flächennutzungen (Überbauungen / -formungen) sowie Höhenentwicklung der geplanten Bebauung / baulichen Anlagen.

Zwar erfolgt gerade auch i.V.m. mit der Neuinanspruchnahme von Flächen für die bauliche Erweiterung des ortsansässigen Handwerksbetriebes vergleichsweise keine allzu große weitere Flächen-Neuinanspruchnahme (die i.E. maximal mögliche, neu mit baulichen Anlagen überdeckte Fläche beträgt letztlich nur ca. 0,53 ha bzw. ca. 35 % Flächenanteil am PG) sowie ebenfalls keine unmittelbare Beeinträchtigung der Östlichen Günz bzw. deren gewässernahen Bereiche (insb. orientiert sich die Planung im Bereich der gewässernahen baulichen Bestandssituation des Gewerbebetriebes auch weitreichend am Bestand).

Auch ist im Vergleich zur Bestandssituation teils von deutlichen positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. insbesondere „Fauna, Flora und biologische Vielfalt“ sowie „Orts- / Landschaftsbild“ sowie i.V.m. dem Grundwasser- / Gewässerschutz im Allgemeinen durch die Schaffung der ausgedehnten gebietsinternen Ausgleichsflächen im Westen entlang der Östlichen Günz und die Anlage der umfangreichen randlichen qualitätsvollen Flächen / Strukturen zur Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung auszugehen (insb. flächenhafte Extensivierung sowie Lebensraum-, Arten- / Strukturanreicherung). Des Weiteren ist sowohl bereits im Hinblick auf die Bestandssituation als v.a. auch in Verbindung mit den vorgesehenen, qualitätsvollen Eingrünungsmaßnahmen auch keine besondere Fernwirkung i.V.m. dem Plangebietsflächen gegeben - eine nennenswerte Einsehbarkeit ist allenfalls aus Richtung Norden sowie Nordosten vorhanden und ist in Zusammenhang mit den künftigen umfassenden Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung zu bewerten.

Allerdings ist demgegenüber bei diesen Schutzgütern die grundsätzlich vergleichsweise sensible Standort-Lage des Vorhabenbereiches, dessen neu ausgewiesene Bauland-Flächen - gerade auch für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - sich im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz befinden, generell bereits mit einer insgesamt vergleichsweise mind. mittleren Erheblichkeit zu bewerten bzw. entsprechend in die Gesamt-Abwägung der Planung mit einzustellen (u.a. auch Lage Großteils innerhalb des ABSP-Schwerpunktgebietes (778D) „Günz (inkl. Westlicher und Östlicher Günz)“).

Auf das **Schutzgut Fläche** sind Auswirkungen vergleichsweise geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Die maximal mögliche, neu mit baulichen Anlagen überdeckte Fläche beträgt letztlich nur ca. 0,53 ha (ca. 35 % Flächenanteil am PG) bzw. der Flächenanteil für private Grünflächen sowie für die gebietsinternen Ausgleichsflächen zusammengerechnet ca. 38 %. Zudem beträgt der Anteil des bereits bestehenden Firmengeländes des ortsansässigen mittelständischen Handwerksbetriebes inkl. der Verkehrsflächen entlang der „Dorfstraße“ bereits mehr als ca. 22 % am Gesamtplangebiet. Durch die „Mit-Nutzung“ dieser vorbelasteten Bestandsflächen (Synergieeffekte) müssen grundsätzlich auch keine weiteren Flächen in einem ggf. auch größeren Umfang an einem potentiell anderen Standort für eine derartige Nutzung herangezogen werden (konsequente weiterführende Nutzung der örtlichen Erschließungs- / Flächenpotentialen).

Ebenfalls ist auf das **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)** von Auswirkungen vergleichsweise geringer bis mittlerer Erheblichkeit auszugehen, insbesondere auch aufgrund der Ergebnisse der vorliegenden, gesondert durchgeführten schalltechnischen Untersuchung. Im Ergebnis erfolgt die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte bzw. Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs aller bestehender Nutzungen

Abschließend sind gegenständlich auch vorhabenextern bedingte Auswirkungen einer insgesamt vergleichsweise geringen bis mittleren Erheblichkeit bzgl. **möglichen Unfällen / Katastrophen** zu erwarten, da sich die neu ausgewiesenen Bauland-Flächen - insb. die Flächenbereiche für die Erweiterung des mittelständischen Unternehmens (v.a. Westhälften der Teilbereichsflächen „A1“ und „A2“) - im Randbereich des engeren Talgrundes entlang der Östlichen Günz befinden. Die Einstufung / Bewertung dieser Relevanz erfolgt grundsätzlich v.a. hinsichtlich der Standort-Lage des Vorhabenbereiches bzw. der generell bestehenden / nicht auszuschließenden Hochwasserrisiken im Allgemeinen. Allerdings ist in diesem Zusammenhang auch auf die sich derzeit durch den Zweckverband 'Hochwasserschutz Günzthal' in Umsetzung befindenden Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Östlichen Günz hinzuweisen, wodurch sich die potentielle Hochwasser-Situation auch im Gebietsumgriff des Vorhabenbereiches nach deren Fertigstellung deutlich verbessern wird.

Auf alle **weiteren Schutzgüter**, die für diesen Bericht untersucht wurden bzw. **Lokalklima / Luft, Mensch (Erholung) und Kultur- & Sachgüter** ist allenfalls von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen (insbesondere aufgrund von Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie Umfang / Eingriffsintensität des Vorhabens, der räumlichen Lage und den qualitätsvollen Maßnahmen zur Eingrünung zusammen mit der gebietsinternen Ausgleichsfläche).

Gleiches trifft in Bezug auf die Bewertungen der **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Kumulierung der Auswirkungen des Planvorhabens mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete, Auswirkungen / Erzeugung Beseitigung und Verwertung von Abfällen, Auswirkungen von eingesetzten Techniken / Stoffen** zu.

An dieser Stelle ist zusammenfassend erneut festzuhalten, dass i.V.m. der Realisierung des Planvorhabens teils auch von einer deutlichen Verbesserung der Gesamt-Situation einiger Schutzgüter im Vergleich zur Bestands- / Realnutzungssituation auszugehen ist. Insbesondere zu nennen sind hier die **Schutzgüter Wasser** (Lebensraum- / Strukturanreicherung entlang der Östlichen Günz / Verringerung des potentiellen Stoffeintrags-Risikos in das Grundwasser sowie die Oberflächengewässer; Optimierung Grundwasser- / Gewässerschutz im Allgemeinen), sowie **Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt** (flächenhafte Extensivierung, deutliche Lebensraum- und Arten- / Strukturanreicherung bzw. nachhaltige Erhöhung des Lebensraumpotentials im Bereich der gebietsinternen Ausgleichsfläche und der Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebietseingrünung).

Folglich ist in Abwägung aller im gegenständlichen Planungsfall zu berücksichtigender Belange aus gesamtplanerischer und insb. landschaftsplanerisch-naturschutzfachlicher Sicht der Verlust bzw. die Überbauung der landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv als Grünland genutzten Flächen des PG zugunsten eines Mischgebietes (Gesamt-Mischgebiet MI-1, untergliedert in 4 Teilbereichsflächen mit Bez. „A1“, „A2“, „B“ und „C“) im Rahmen des vorliegenden Planungskonzeptes hinnehmbar.

8.5 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die i.V.m. dem Planvorhaben einhergehenden, zu erwartenden und nicht zu vermeidenden Eingriffe gegenüber den Schutzgütern von Naturhaushalt und Orts- / Landschaftsbild bzw. insbesondere der Verlust der intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen im Norden des Plangebietes werden einerseits durch Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen - wie z.B. die weitest mögliche Geringhaltung des Versiegelungsgrades, die Festlegung der Niederschlagswasserversickerung vor Ort (über geeignete Sickeranlagen möglichst flächenhaft) oder die Festsetzungen zur Herstellung einer situativ-bedarfsgerechten, qualitätsvollen Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung - sowie andererseits durch den festgesetzten naturschutzrechtlichen Flächenausgleich (gebietsintern und -extern) in vollem Umfang kompensiert.

Von dem für das gegenständliche Planvorhaben benötigten Ausgleichsflächenbedarf von 3.686 m² werden 2.764 m² gebietsintern, auf einer insgesamt 2.775 m² umfassenden Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht, die restlichen 922 m² gebietsextern bzw. außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Auf die Ziffer 4.2 des Umweltberichts wird weiterführend verwiesen.

8.6 Monitoring

Spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der ersten auf Grundlage des vorliegenden Bauleitplanvorhabens errichteten Bebauung / Umsetzung der baulichen Anlagen ist zu überprüfen, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche, unvorhergesehene und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten, damit diese ggf. abgestellt oder vermieden werden können.

Außerdem sollten bezogen auf die jeweilige Teilbereichsfläche des Gesamt-Mischgebietes die auf den Privatgrundstücken durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen zur Anlagen- / Baugebieteingrünung nach zwei Jahren sowie auch die Herstellung, Maßnahmenkonzeption und Zielsetzung der Ausgleichsflächen nach fünf Jahren (im Allgemeinen 2 Jahre nach Ende der Entwicklungspflege) überprüft werden.

8.7 Ergebnisse der verbal-argumentativen Bewertung der einzelnen Schutzgüter gemäß den Ausführungen der Ziffern 3.1 bis 3.13 dieses Umweltberichts

Zusammengefasst werden die Ergebnisse des Umweltberichtes in der nachfolgenden Tabelle nochmals wiedergegeben:

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, insgesamt
Fläche	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Boden	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Wasser – Oberflächengewässer	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Wasser – Grundwasser	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Lokalklima / Luft	Geringe	Geringe	Geringe	Geringe

Schutzgut / Themen mit Auswirkungen auf den Umweltzustand	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, insgesamt
	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit	Erheblichkeit
Flora, Fauna und biologische Vielfalt	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Mittlere Erheblichkeit
Mensch (Immissionsschutz)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Orts- / Landschaftsbild	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Mittlere Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen / Kumulierung mit Auswirkungen Vorhaben benachbarter Plangebiete	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Erzeugung, Beseitigung und Verwertung von Abfällen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Eingesetzte Techniken und Stoffe	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Unfälle / Katastrophen	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit (vorhabenextern bedingt)	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit (vorhabenextern bedingt)

Aufgestellt am 09.02.2021
 redaktionell fortgeschrieben am 11.05.2021

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

Frundsbergstraße 18
 87719 Mindelheim
 fon 08261-70882 63
 fax 08261-70882 64
 info@eberle-plan.de

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Am Wiesengrund“ in 87746 Erkheim, BV-Code: BV 00033970, Aktenzeichen: AZ 20 07 076, Bad Wurzach, in der Fassung vom 12.10.2020
- BauGrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Geologischer Kurzbericht, BV-Code: BV 00035035, Aktenzeichen: AZ 20 08 045, Bad Wurzach, in der Fassung vom 21.10.2020
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 9 b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, „Bayerischer Denkmal-Atlas“
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG), (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Faltblatt/Flyer „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft“, Stand: September 2018, 2. gestalterisch veränderte Auflage
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01. Januar 2020
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan „Schlegelsberg-Südwest“ des Marktes Erkheim, Bezeichnung: LA20-213-G01-01, Augsburg, in der Fassung vom 03.11.2020
- Bundes-Immissionsschutzgesetz – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstation Memmingen
- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Erkheim aus dem Jahr 2002 inkl. der 10. Änderung, die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu der gegenständlichen Planung aufgestellt wird
- Oberste Baubehörde OB im Bayerisches Staatsministerium des Innern BStI, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz BStUGV: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2006
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Regionalplan der Region Donau-Iller (15)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)