

**Marktgemeinde Erkheim  
Landkreis Unterallgäu**

## **2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „IN DER BREITE“**

**ENDFASSUNG**  
mit Stand vom 16.11.2021

### **BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:**

- 1. Planzeichnung / Festsetzung durch Planzeichen (M 1:750)**
- 2. Textteil** mit
  - I. Präambel
  - II. Satzung (Festsetzungen durch Text)
  - III. Begründung mit Verfahrensvermerken

#### **PLANVERFASSER**

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Erkheim

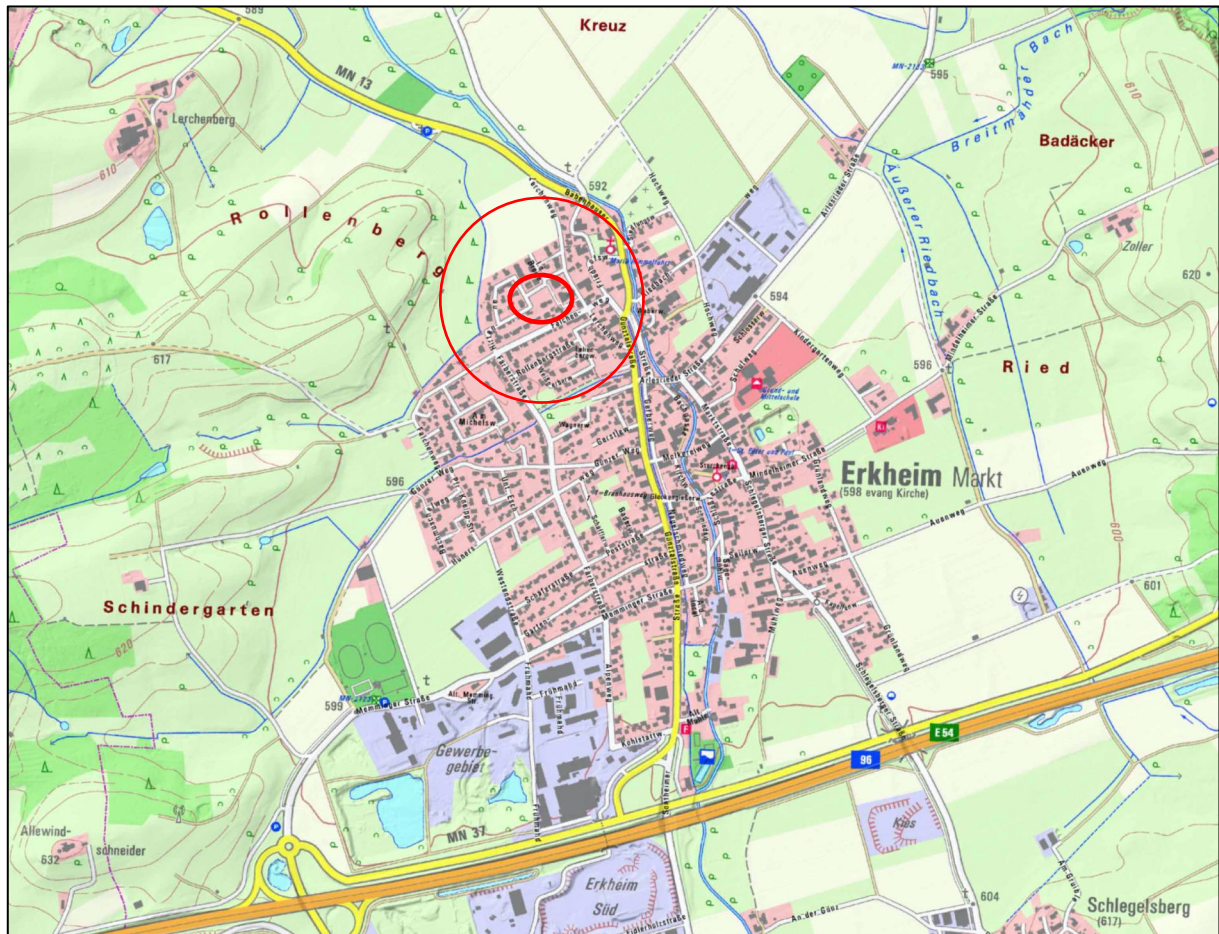
eberle.PLAN

Martin Eberle, Dipl.-Ing. Univ.

Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

## Textteil

### I. Präambel

#### 1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286).
- **Gemeindeordnung** für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74).
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352).

## 2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Erkheim, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom 16.11.2021 aufgrund von **§§ 2, 8, 9, 10, 13 und 13a** des **Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), die vorliegende

### 2. Änderung des Bebauungsplans „IN DER BREITE“

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 16.11.2021 als Satzung.

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten (§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gleichzeitig wird damit der mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerte Teilbereich des Bebauungsplans „In der Breite“, in der Gemeinderatssitzung am 04.10.1994 als Satzung beschlossen sowie genehmigt per Bescheid vom 08.11.1994, Nr. 51-610-5, geändert.

**Hinweise:**

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde unter „[www.erkheim.de](http://www.erkheim.de)“ einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Zudem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen. Der Bebauungsplan wurde gemäß §§ 13a und 13 BauGB im "beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Gemäß §§ 13a Abs. 2 i.V.m. 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

## GEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den .....

(Siegel)

.....  
1. Bürgermeister Christian Seeberger



## II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

### A) Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans

- 1.1 Die Bebauungsplanänderung als Satzung bildet die beigelegte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 16.11.2021. Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 1098/37, 1098/38 und 1098/36 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 1099 und 1100/9, jeweils der Gemarkung Erkheim. Maßgebend ist die Planzeichnung.
- 1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

### B) Gültigkeit des rechtskräftigen Bebauungsplans im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans

- 2.1 Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Breite“, in der Gemeinderatssitzung am 04.10.1994 als Satzung beschlossen sowie genehmigt per Bescheid vom 08.11.1994, Nr. 51-610-5, werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans mit Inkrafttreten dieser Satzung durch die Planzeichnung und die unter der nachfolgenden Ziffer C) in rotem Farbton enthaltenen Festsetzungen geändert.
- 2.2 Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Breite“, in der Gemeinderatssitzung am 04.10.1994 als Satzung beschlossen sowie genehmigt per Bescheid vom 08.11.1994, Nr. 51-610-5, unverändert fort. (diese werden unter der nachfolgenden Ziffer C) im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!).

### C) Änderung bzw. Ergänzung und Fortschreibung der Festsetzungen durch Text

(Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden die festgesetzten Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen der textlichen Festsetzungen im Folgenden in rotem Farbton gekennzeichnet.

Zusätzlich zu den Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen werden im Hinblick v.a. auf eine weitgehend eigenständige Funktionsfähigkeit der vorliegenden Planunterlagen sowie auch als Grundlage für die Nachvollziehbarkeit der inhaltlich-fachlichen Zusammenhänge alle nicht geänderten bzw. unverändert gültigen Festsetzungen durch Text der rechtskräftigen Planfassung, in der Gemeinderatssitzung am 04.10.1994 als Satzung beschlossen sowie genehmigt per Bescheid vom 08.11.1994, Nr. 51-610-5 nachfolgend in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!)

#### „§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

~~Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vom Architekturbüro Wolfram H. Keller, Zeppelinstraße 26, 8938 Buchloe, am 05.03.93, in der Fassung vom 03.03.94 ausgearbeitete~~

~~Bebauungsplanzeichnung bildet mit der Legende dazu und den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan „Erkheim – In der Breite“.~~

~~Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans „In der Breite“ gelten die Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), die Festsetzungen durch Text und die Begründung, jeweils in der Fassung vom .....~~

## § 2 Garagen und Stellplätze; Balkonanlagen

- (1) Stellplätze dürfen zu den Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.
- (2) Kellergaragen sind mit Ausnahme der festgesetzten Tiefgarage unzulässig.
- (3) Innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie den in der Planzeichnung mit „TGa“ gekennzeichneten Umgrenzungen von „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ mit besonderer Zweckbestimmung als „Tiefgarage“ sind die Errichtung von Tiefgaragen(-Anlagenteilen) sowie auch von Unterkellerungen (z.B. für Technik- und Lagerräume, etc.) mit dem hierfür erforderlichen Einfahrtsbereich / Zufahrtsbauwerk bzw. einer Rampenanlage (inkl. Überdachung, Einhausung, etc.) sowie einer zentralen Ein- bzw. Ausfahrt nach Richtung Norden zulässig.  
Das Zufahrtsbauwerk der Tiefgarage bzw. eine Überdachung / Einhausung der Tiefgaragenrampe / des Tiefgaragenzufahrtsbereiches muss einen Mindestabstand von 3,5 m zur Öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Straßenbegrenzungslinie aufweisen.
- (4) Die Errichtung von Balkonen bzw. Balkonanlagen / Balkonbauwerken ist nur innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der in der Planzeichnung mit „B“ und blauer Strichlinie gekennzeichneten „Überbaubaren Grundstücksflächen für vortretende Balkonanlage / Balkonbauwerke“ zulässig.  
Ferner ist die Errichtung von Balkonen bzw. Balkonanlagen / Balkonbauwerken auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1098/38 mit einer Ausrichtung nach Richtung Süden (südseitig an das Gebäude) allgemein unzulässig.

## § 3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen

- (1) Die Höhenlage des fertigen Erdgeschoßfußbodens der Gebäude muß über der Gehsteigoberkante liegen, darf jedoch höchstens 36 cm darüber liegen.
- (2) Als Höchstmaß gilt für die traufseitige Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes eine Höhe von 7,0 m. Diese Wandhöhen-Festsetzung gilt nicht für Quergiebel(bauwerke) / Querbauten und außenwandbündige Dachaufbauten.
- (3) Die zulässige Wandhöhe (WH; als Höchstmaß) des Hauptgebäudes wird definiert als das Maß zwischen der Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses (EG) nach Abs. 1 und dem senkrecht hierzu gelegenen Schnittpunkt (in Verlängerung) der traufseitigen Außenwand mit der OK der Dachhaut.

## § 4 Sichtdreiecke

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeglicher Art, wie auch von Einfriedungen, Anpflanzungen und Ablagerungen über 90 cm Höhe, gemessen von der im zugehörigen Sichtdreieck liegenden Fahrbahnoberkante, ständig freizuhalten. Einzel stehende Bäume sind innerhalb der Sichtdreiecke zulässig, wenn die Stämme bis zu einer Höhe von 2,00 m ast- und blattfrei gehalten werden.

#### § 5 Gestaltung der Gebäude

- (1) Firste sind über die Längsseite des Hauptdaches zu führen. Bei Gebäuden, bei denen durch Planzeichen keine Firstrichtung festgesetzt ist, ist die Firstrichtung zu einer Grundstücksgrenze parallel oder im rechten Winkel dazu festgesetzt.
- (2) Für alle Gebäude und freistehenden Garagen ist nur ziegelrote Dachziegeldeckung zulässig.  
**Abweichend von Satz 1 ist für das Zufahrtsbauwerk der Tiefgarage bzw. für eine Überdachung / Einhausung der Tiefgaragenrampe bzw. -zufahrt auch eine Dachbegrünung zulässig.**
- (3) Bei den mit ID festgesetzten Grundstücken darf der Kniestock im Dachgeschoß maximal 0,90 m betragen, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenwand und Unterkante Sparren.
- (4) ~~Bei den mit II als Höchstgrenze festgesetzten Grundstücken darf über dem 2. Vollgeschoß der Kniestock maximal 0,25 m betragen, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenwand und Unterkante Sparren.~~  
**Bei den mit II (Vollgeschoßen) als Höchstgrenze festgesetzten Grundstücken darf über dem 2. Vollgeschoß der Kniestock (im Dachgeschoß) maximal 0,90 m betragen, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenwand und Unterkante Sparren.**
- (5) Wird bei den mit II festgesetzten Grundstücken kein vollständiges 2. Geschoß über dem Erdgeschoß ausgeführt, so sind Kniestöcke mit höchstens 0,90 m Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenwand und Unterkante Sparren, festgesetzt, es sei denn es wird die höhere Wandfläche, die kein volles Geschoß bildet, durch Fenster gegliedert. Ergibt sich konstruktiv durch Gebäuderücksprünge ein höherer Kniestock, so ist dieser zulässig.
- (6) Bei den mit IID zwingend festgesetzten Grundstücken darf der Kniestock im Dachgeschoß maximal 0,50 m betragen, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenwand und Unterkante Sparren.
- (7) Bei den Hauptgebäuden ist der maximale Giebelvordachüberstand und der maximale Traufenüberstand auf 80 cm festgesetzt.
- (8) Die Dächer der Garage und sonstigen Nebenanlagen müssen die gleiche Dacheindeckung wie das dazugehörige Hauptgebäude aufweisen. **Die Festsetzung in Abs. 2 Satz 2 bleibt hiervon unberührt.**
- (9) Bei nicht mit in das Hauptgebäude einbezogenen Garagen und sonstigen Nebenanlagen ist der maximale Giebelvordachüberstand und der maximale Traufenüberstand auf 50 cm festgesetzt.

- (10) Alle Gebäude sind mit Außenputz bzw. mit Holzverkleidungen zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig, ebenso Asbest-, Faserzement-, Kunststoff- und Metallschindeln oder Tafeln, die zur Verkleidung von Bauteilen dienen. Die Verwendung greller Farben ist unzulässig.
- (11) Glasbausteine sind in und an den Fassaden unzulässig.
- (12) Die Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind mit derselben Putzstruktur und mit demselben Anstrich und Farbton zu versehen, wie das dazugehörige Hauptgebäude. Diese Bestimmung gilt auch für Fertiggaragen.
- (13) Abweichend von den allgemein zulässigen Festsetzungen zur Dachform und -neigung (gleichgeneigtes Satteldach mit DN von 30-32°; s. Festsetzungen durch Planzeichen / Eintragungen in der Planzeichnung) ist für das Zufahrtsbauwerk der Tiefgarage bzw. für eine Überdachung / Einhausung der Tiefgaragenrampe bzw. -zufahrt auch eine Flachdach- oder flachgewinkelte Pultdachform bis zu einer Dachneigung von max. 12° zulässig.
- (14) Quergiebel(bauwerke) / Querbauten und außenwandbündige Dachaufbauten dürfen (jeweils gemessen an den Außenwänden) bezogen auf ihre Breite  $\frac{1}{3}$  der Gebäudefassade / -länge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1 m zur giebelseitigen Außenwand aufweisen. Die Summe der Breiten aller Quergiebel(bauwerke) / Querbauten und außenwandbündige Dachaufbauten darf 60 % der Gebäudefassade / -länge nicht überschreiten.

## § 6 Einfriedung

- (1) Die Gesamthöhe der Einfriedung an den Straßenfronten darf, gemessen von der Fahrbahnkante, 90 cm nicht überschreiten. Längs der öffentlichen Verkehrsfläche können geländeebene Beton- oder Natursteinsockel errichtet werden. An den Straßenfronten sind nur senkrechte Holzzäune zulässig.
- (2) Grelle und bunte Anstriche der Zäune, wie auch verunstaltend wirkende Kunststoffzäune sind nicht zulässig.
- (3) Stacheldraht in Verbindung mit der Einfriedung oder als Einfriedung selbst ist unzulässig.

## § 7 Grünordnung

- ~~(1) Bepflanzung der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen im Baugebiet mit standortgerechten Gehölzen;~~

~~Bäume:~~

~~Eiche (Quercus robur), Buche (Fagus sylvatica), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildkirsche (Prunus avium), Winterlinde (Tilia cordata), Roß-Kastanie (Aesculus hippocastanum), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Esche (Fraxinus excelsior), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Eberesche (Sorbus aucuparia)~~

~~Sträucher:~~

~~Hasel (Corylus avellana), Kornelkirsche (Cornus mas), Hundsrose (Rosa canina), Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa)~~

~~Raseneinsaat der Zwischenflächen mit Normalgräsern oder Bepflanzen mit Bodendeckern wie Efeu (*Hedera helix*) und Kleines Immergrün (*Vinca minor*)~~

~~(2) Es sind auf den festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen mindestens so viele der vorstehenden Baumarten zu pflanzen, daß im Verhältnis zur Grünflächengröße auf je angefangene 50 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Baum und ein Strauch zu stehen kommt.~~

~~(3) Es sind auf den Baugrundstücken mindestens so viele der nachstehenden Baumarten zu pflanzen, daß im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu stehen kommt:~~

~~Eiche, Buche, Ahorn, Esche, Eberesche, Hainbuche, Linde, Obstbäume vorzugsweise als Hochstämme, Halbstämme möglich.~~

~~(4) Der Ortsrand nach Westen und Nordwesten hat nicht nur eine optische, sondern vielmehr auch eine klimatische Schutzfunktion zu erfüllen. Aus diesem Grund soll hier eine durchgehende dreireihige frei wachsende Feldgehölzhecke aus Hasel, Pfaffenhütchen, gemeinem Schneeball, schwarzem Holunder, Hundsrose und Weißdorn angepflanzt werden.~~

(1) Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen wie Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist unzulässig.

(2) Für alle im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Gehölzpflanzungen (Gehölze 2. Wuchsordnung) ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.

Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die nachfolgende Pflanzenliste verbindlich:

Bäume 2. (Wuchs)Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm bzw.

Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m;

Acer campestre (Feld-Ahorn), Betula pendula (Sand-Birke), Carpinus betulus (Hainbuche), Juglans regia (Walnuss), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Prunus padus (Trauben-Kirsche), Salix alba (Silber-Weide), Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Eberesche).

(3) Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze 2. Wuchsordnung. Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist bis zu max. 3 m veränderlich.

(4) Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artgleich oder -ähnlich nachzupflanzen.

(5) Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.



Hinweise: Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

Sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen haben ausschließlich bzw. zwingend in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

#### § 8 Wasserwirtschaftliche Belange

(1) Eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung ist frühestens am 31.12.1994 möglich. Soll eine Wohnung vor dem 31.12.1994 bezogen werden, so hat der Eigentümer selbst für eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung zu sorgen.

(2) ~~Die Entwässerungssatzung des Marktes Erkheim sieht ein modifiziertes Trennsystem vor, wobei alle Dach- und Hofabwässer auf eigenem Grund zu versickern sind.~~

Das gesamte innerhalb des Baugebietes anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist, soweit als möglich bzw. die Untergrundverhältnisse dies zulassen, vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.

Hinweis: Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sowie die Regelungen des DWA Merkblattes M 153, des DWA Arbeitsblattes A 138 und des DWA Merkblattes A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) in der jeweils geltenden Fassung sind zu beachten.

(3) Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

(4) Die Versiegelung von Baugrundstücken ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Stell(platz)flächen und Carports sowie Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund sind mit sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster).

(5) Bei der weiteren Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen nach Norden, wird der vom Wasserwirtschaftsamt angesprochene Wirtschaftsweg vollständig an Bedeutung verlieren, daß somit langfristig der angeregte Puffer- und Schutzstreifen zum Falchengraben hin auf der jetzigen Wirtschaftswegefäche zu realisieren ist.“

#### § 9 Abstandsflächen

(1) Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung des Marktes Erkheim finden Anwendung.

### **D) Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung**

- 4.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- 4.2 Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplans „In der Breite“, in der Gemeinderatssitzung am 04.10.1994 als Satzung beschlossen sowie genehmigt per Bescheid vom 08.11.1994, Nr. 51-610-5, geändert.

## HINWEISE DURCH TEXT

Es werden „Hinweise durch Text“ mit folgendem Wortlaut ergänzt bzw. neu aufgenommen und die Planunterlagen entsprechend fortgeschrieben:

### „1. DENKMALSCHUTZ

Grundsätzlich muss bei allen Bodeneingriffen damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Sollten im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmäler und / oder archäologische Funde zu Tage kommen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG wird hingewiesen.

Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Gemäß Art. 8 Abs.2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 2. NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

#### 2.1 Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet

Das gesamte innerhalb des Baugebietes anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern.

Die Größe der Sickeranlagen ist in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren festzulegen.

Die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung muss durch eine Abnahmebestätigung eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom jeweiligen Bauherrn bestätigt werden.

#### 2.2 Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung

Das gesamte innerhalb des Baugebietes anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist u.a. zur Erhaltung der Grundwasserneubildung soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen dezentral / vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (nach Möglichkeit flächenhaft über die belebte Bodenzone). Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt. Die Einleitung in einen Vorfluter darf nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt (LRA) Unterallgäu einzureichen. Sofern der Anwendungsbereich der NWFreiV eröffnet ist, ist vom planenden Ingenieurbüro eine formlose Bestätigung mit Angabe der Versickerungsart und der überschlägigen Berechnung der angeschlossenen Flächen beim LRA Unterallgäu einzureichen.

Auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) wird entsprechend verwiesen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

Das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Rückhaltebecken“ und das DWA Merkblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Gebäudeanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung und Waschmaschine zu nutzen und dafür in entsprechend geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln. Die Errichtung von derartigen Anlagen sind dem Landratsamt Unterallgäu und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV).

### **3. BODEN- / GRUND- UND HOCHWASSERSCHUTZ**

3.1 Bodenschutz: Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf den notwendigen Mindestumfang zu begrenzen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig.

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem müssen bei Oberbodenarbeiten die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

3.1.1 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte, schädliche Bodenveränderungen etc. sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und dessen räumlich funktionalen Umgriff nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

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, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

### 3.2 Grund- und Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet HQ 100

#### 3.2.1 Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den unmittelbaren Bereich 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.

In den Planunterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.04.2016 ist ausgeführt, dass nach dem Kenntnisstand zur Zeit der Aufstellung dieses Bauleitplanverfahrens mit einem höchsten Grundwasserflurabstand von rund 4,0 m zur GOK gerechnet wurde.

Ebenfalls liegen keine konkreten Angaben / Informationen, etc. zur Untergrund- / Baugrundsituation vor.

Es wird generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen auf Grundlage der konkret zur Umsetzung kommenden Nutzungs- / Flächenkonzeption zu gegebener Zeit bzw. im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers und des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von (drückendem) Grundwasser oder Oberflächenwasser und insbesondere ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Ggf. wird beispielsweise dringend darauf hingewiesen, Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Falls bei der Errichtung des Gebäudes eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Unterallgäu nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

Allgemein wird als vorsorgende Maßnahme zum Grundwasser- / Gewässerschutz auf einen besonders sorgsamem Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen hingewiesen.

#### 3.2.2 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet HQ 100: Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet sowohl in unmittelbarer Randlage / im Randbereich zum festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiet (gem. § 76 WHG) der Östlichen Günz (Stand September 2021, BayernAtlas des Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat) als auch zum sog. „wassersensiblen Bereich“ befindet (UmweltAtlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand September 2021).

Die Umgrenzung des vollständig außerhalb des gegenständlichen Bebauungsplan-Geltungsbereiches gelegenen Überschwemmungsgebietes – für ein amtliches bzw. in Bezug auf die wasserrechtlichen Belange maßgebendes HQ-100-Ereignis / Bemessungshochwasser – ist in der Planzeichnung gem. dem aktuell vorliegenden Unterlagen-Stand nachrichtlich-informativ eingetragen.

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

Es ist 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 gesamten Gebietsumgriffs des PG nicht ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können).

Aufgrund dessen sowie im Hinblick auf die allgemeine Hochwassersituation im Plangebiets-Umfeld bzw. der Lage in Nachbarschaft / angrenzend zum Überschwemmungsgebiete HQ 100 der Östlichen Günz wird Bauherren weiterhin dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen ebenfalls weiterführend zu prüfen, ggf. grundsätzlich entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber dem evtl. Eintreten von Hochwasserereignissen bzw. einem evtl. möglichen Eintreten von Hochwasser (i.V.m. einem Hochwasserereignis > HQ-100) in Gebäudekörper zu ergreifen (Maßnahmen im Rahmen eines vorsorgenden Hochwasserschutzes).

Es wird beispielsweise darauf hingewiesen Keller- / Bauwerksabdichtungen, bzw. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte oder gegen Hochwasser gesicherte Kellerfenster und Türen, vorzusehen sowie insbesondere auch den Zufahrtbereich bzw. alle weiteren geplanten Zugänge, Öffnungen, etc. zum vorgesehenen Tiefgaragenbauwerk evtl. mit entsprechend fachlich-zielführenden Maßnahmen grundsätzlich / vorsorglich zu sichern.

**4. IMMISSIONSSCHUTZ**

Tiefgaragenzufahrt

Das Landratsamtes Unterallgäu - Sachgebiet Immissionsschutz weist im Rahmen des Beteiligungs-Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme / Schreiben vom 20.10.2021) darauf hin, dass der Tiefgaragenzufahrt aus fachlicher Sicht nur zugestimmt werden kann, wenn die Stellplätze ausschließlich von den Anwohnern bzw. deren Gästen genutzt werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die technischen Anlagen der Tiefgaragenzufahrt nach dem Stand der Technik auszuführen sind (z.B. verschraubte Gusseisenplatte).

Luftwärmepumpen

Das Landratsamtes Unterallgäu - Sachgebiet Immissionsschutz weist im Rahmen des Beteiligungs-Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme / Schreiben vom 20.10.2021) darauf hin, dass nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig ist, die folgende Schalleistungspegel und Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe $L_{WA}$ in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig.

Landwirtschaft

Eine immissionsschutzrechtliche bzw. im Rahmen der gegenständlichen Bebauungsplan-Aufstellung zu berücksichtigende Relevanz i.V.m. aktiv betriebenen landwirtschaftlichen Hofstellen ist aufgrund von räumlicher Lage bzw. Entfernung im km-Bereich nach aktuellem Kenntnisstand auszuschließen.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass durch die räumliche Lage des Planungsgebietes nahe des nördlichen / nordwestlichen Ortsrandbereichs von Erkheim insbesondere auch Immissionen i.V.m. der Bewirtschaftung von landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten können (v.a. Geruchs-, Lärm- und

Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten – insbesondere während der Erntezeiten).

Es wird darauf hingewiesen, dass diese ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

## 5. BRANDSCHUTZ

Auf die Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen der Art. 5, 12 sowie 24 bis 30 BayBO wird hingewiesen. Die Vorkehrungen des Brandschutzes sind übergeordnet und zwingend zu beachten.

Bei Baueingabeplänen ist mindestens die Einhaltung nachfolgender Bestimmungen und Vorschriften zu berücksichtigen:

- Löschwasser-Bereitstellung nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405.
- Einhaltung des Hydrantenabstandes nach „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ des Landesfeuerwehrverbandes (LFV) Bayern. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und max. 120 m liegen.
- Empfehlung zur Installation von Überflurhydranten nach DIN 3222. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten nach DIN 3221 sind diese zu beschildern.
- Berücksichtigung entsprechend erforderlicher Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (DIN 14090); Flächen für die Feuerwehr sind nach Art. 5 BayBO einzuplanen, nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und entsprechend zu kennzeichnen.
- Sicherstellung einer Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen (wenn durch einzelne Nutzungen die allgemein errechnete, bereit gestellte Löschwassermenge überschritten wird).

## 6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN / GEHÖLZEN

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen generell möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag bzw. sowohl gem. Pflanzliste für die festgesetzten Gehölze 2. Wuchsordnung unter § 7 Abs. 2 „Grünordnung“ der Festsetzungen durch Text als auch gem. der nachfolgenden Pflanzenlisten für die weiterführende Verwendung von Gehölzen 1. & 3. Wuchsordnung sowie Obstgehölzen verwendet werden. Dabei ist auf autochthones Pflanzgut zu achten. Bei der Anpflanzung kann bzw. sollte vorrangig auf die nachfolgende Auflistung mit der nebenstehenden Mindestpflanzqualität zurückgegriffen werden.

Dagegen ist für alle festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen (festgesetzte Gehölze 2. Wuchsordnung) ausschließlich die Verwendung standortheimischer, autochthoner Gehölze aus der Pflanzenliste unter § 7 Abs. 2 „Grünordnung“ der Festsetzungen durch Text festgeschrieben. Fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind für diese Pflanzmaßnahmen nicht zulässig.

Es ist zwingend autochthones Pflanzgut zu verwenden!

### 6.1 Pflanzliste (zu den festgesetzten Pflanzmaßnahmen):

Siehe Pflanzliste für die festgesetzten Gehölze 2. Wuchsordnung unter § 7 Abs. 2 „Grünordnung“ der Festsetzungen durch Text.

### 6.2 Pflanzliste (zur weiterführenden Verwendung vorgeschlagen):

#### Bäume I. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm bzw.

Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m;

Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde).

#### Obstbäume / -gehölze:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm;  
Malus sylvestris (Wild-Apfel), Pyrus communis (Wild-Birne),  
sowie weitere heimische Obstbäume / -gehölze.

Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

Mindestqualität: Sträucher: vStr. 60-100 (ohne Ballen);  
Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze), Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Haselnuss), Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn), Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Frangula alnus (Faulbaum), Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster), Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus cartharticus (Echter Kreuzdorn), Salix caprea (Sal-Weide), Salix purpurea (Purpur-Weide), Salix spec. (heimische Weiden-Arten), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Sambucus racemosa (Trauben-Holunder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball).

**6.3 Allgemeine Hinweise:**

Generell wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) hingewiesen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. zulässig sind; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

**7. VERMESSUNGSZEICHEN**

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen (ADBV Memmingen) zu beantragen hat.

**8. ABFALLVERMEIDUNG, -VERWERTUNG UND -ENTSORGUNG**

Jeder der die öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtungen nutzt, hat die Menge der anfallenden Abfälle und deren Schadstoffgehalt geringstmöglich zu halten. Wertstoffe sind getrennt zu sammeln und der Wiederverwertung zuzuführen.

Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll: Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Müllbehältnisse für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen in der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren Erschließungsanlage, d.h. entlang der Straßen „In der Breite“ oder „Hirtenau“, zur Leerung bereitzustellen sind. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Öffentliche Verkehrsfläche entlang des Ostrand des Plangebietes, welche u.a. auch zur verkehrstechnischen Erschließung des südlich angrenzenden, bereits bestehenden Anwesens „In der Breite“ Haus-Nr. 10 dient, auch nach der i.V.m. der vorliegenden Planung planungsrechtlich nachführend festgesetzten Verbreiterung von durchgehend 3 auf insgesamt 4 m nicht mit dem Abfallsammelfahrzeug befahren werden kann (aufgrund des berufsgenossenschaftlichen Rückwärtsfahrverbotes für Abfallsammelfahrzeuge und des berufsgenossenschaftlich geforderten Ausbauzustandes).

**9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die Örtlichen Bauvorschriften der Marktgemeinde Erkheim sind einzuhalten, soweit in den Festsetzungen keine abweichenden Regelungen getroffen werden.“

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

Die der Planung zugrunde liegende *digitale Flurkarte (DFK)* wurde von der Gemeinde Erkheim zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

**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 08336-805357 50  
rathaus@erkheim.bayern.de



### III. Begründung

#### Inhalt:

1. Anlass, Bedarf und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestandssituation / Realnutzung und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter
5. Planungskonzeption / Änderungen bzw. Fortschreibungen gegenüber dem rechtskräftigen Planstand sowie Flächenbilanzierung
6. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
7. Erschließung und Infrastruktur

#### Anlage:

Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

#### 1. Anlass, Bedarf und Planungsziel

Für die gewünschte weitere, gesamtplanerisch zielführende Entwicklung des Baugebietes „In der Breite“ im Bereich der vorstehend genannten Baugrundstücke ist eine Anpassung bzw. Fortschreibung des Bebauungsplans erforderlich.

Übergeordnete Zielsetzung ist dabei vorrangig die Umsetzung einer konsequenten weiteren Innerortsentwicklung - vor dem Hintergrund insb. auch eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden bzw. eines flächensparenden Bauens - im Rahmen einer moderaten, mit der umgebenden Bestandsbebauung verträglichen Nachverdichtung an einem hierfür innerhalb des Siedlungsgefüges grundsätzlich gut geeigneten Standort.

Mit der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1994 trägt die Gemeinde damit im Rahmen einer konsequenten Nutzung der vorhandenen innerörtlichen Baulandreserven / Entwicklungspotentiale dem dringenden Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in einer zielführenden und gesamtverträglichen Weise Rechnung. Aktuell besteht im gesamten Gemeindegebiet ein unverändert anhaltender, starker Bedarf nach Bauflächen / -land, sonst. Bauungs-Möglichkeiten, etc. zur Umsetzung einer dringend benötigten wohngenutzten Bebauung.

Im Ergebnis schafft die Gemeinde mit dem verfahrensgegenständlichen Bauleitplanvorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine situativ-bedarfsgerechte, gesamtgebietsverträgliche Maßnahme der Innenentwicklung in konsequenter Nutzung der örtlich vorhandenen infrastrukturellen Ressourcen sowie Flächenpotentiale an einem hierfür grundsätzlich prädestinierten Standort. Das Planänderungs-Vorhaben dient der Festlegung der entsprechend benötigten Rahmenbedingungen für die weiterführende Bereitstellung von innerörtlichen Wohnbauflächen mit dem Ziel der Umsetzung einer zeitgemäßen, verdichteten und flächensparenden / ressourcenschonenden Bebauung. Damit trägt die Planung insbesondere auch zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit der Gemeinde in Bezug auf die Wohnraumversorgung der Bevölkerung als eines ihrer zentralen Aufgabenfelder bei.

Die geplante städtebauliche Entwicklung entspricht grundsätzlich den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans – die erforderliche Berücksichtigung des Entwicklungsgebots ist vollumfänglich gegeben.

#### 2. Lage und Größe des Planungsgebietes

## 2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Ortslage von Erkheim, innerhalb des Baugebietes „In der Breite“, unmittelbar angrenzend an die innerörtlichen Erschließungsstraßen „Hirtenu“ und „In der Breite“. Der Vorhabenbereich umfasst im Wesentlichen neben den beiden bereits vollumfänglich als „Allgemeines Wohngebiet“ ((WA), gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)) ausgewiesenen Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 1098/37 und 1098/38 (im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Breite“, in der Gemeinderatssitzung am 04.10.1994 als Satzung beschlossen sowie genehmigt per Bescheid vom 08.11.1994, Nr. 51-610-5) weiterhin die unmittelbar angrenzenden Übergangs- / Randbereiche der Erschließungs- bzw. Siedlungsstraßen „In der Breite“ und „Hirtenu“.

## 2.2 Größe des Planungsgebietes

Der ca. 0,2 ha große räumliche Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung umfasst den Gebietsumgriff im Bereich der Grundstücke mit den Flur-Nummern 1098/36, 1098/37 und 1098/38 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 1099 und 1100/9, jeweils der Gemarkung Erkheim. Maßgebend ist die Planzeichnung.

In der Planzeichnung ist die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs mit einer unterbrochenen schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet.

## 3. Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Beschlussituation

Der Marktgemeinderat Erkheim hat mit Sitzung vom 08.06.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „In der Breite“ gefasst (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der Planzeichnung entnommen werden.

Der **rechtskräftige Bebauungsplan** liegt in Bezug auf den räumlichen Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen Planänderung in der (ursprünglichen) Fassung vor, die in der Gemeinderatssitzung am 04.10.1994 als Satzung beschlossen sowie per Bescheid vom 08.11.1994, Nr. 51-610-5 genehmigt wurde.

Weiterhin wurde für die **Durchführung des Aufstellungsverfahrens die Anwendung des § 13a BauGB bzw. die Durchführung im sog. „beschleunigten Verfahren“** beschlossen.

Die Voraussetzungen hierfür gem. § 13a Abs. 1 BauGB sind vollumfassend erfüllt. Insbesondere werden durch die vorliegende Bauleitplanung eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs.1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> / 2 ha festgesetzt (aufgrund der für das Bauland festgesetzten Grundflächen bzw. Grundflächenzahlen (GRZ)). Des Weiteren werden durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs.1 Satz 3 BauGB). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sind nicht gegeben. Auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffer 6. „Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ wird weiterführend verwiesen.

#### Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde gem. §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB absieht.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im sog. "beschleunigten Verfahren" gemäß §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB und § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und kein eigener Umweltbericht gemäß §

2a BauGB erstellt wird. Weiterhin wird auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

### 3.2 Inhalte überplanter Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans

Auf den nachfolgenden „Bestandsplan“ bzw. den Planausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplan-Standes, in der Gemeinderatssitzung am 04.10.1994 als Satzung beschlossen sowie per Bescheid vom 08.11.1994, Nr. 51-610-5 genehmigt, in der Fassung der 1. Bebauungsplanänderung vom 18.04.2016, mit hinweislicher Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 2. Änderung (schwarze Balken-Linie) wird verwiesen. Dieser ist ebenfalls als gesonderter „Beiplan“ mit der Bezeichnung „Bestand: (...)“ auf der Planzeichnung nachrichtlich-informativ enthalten bzw. plangraphisch dargestellt.

Hinsichtlich der wesentlichen Planungsinhalte sind im rechtskräftigen Bebauungsplan (ursprüngliche Fassung, in der Gemeinderatssitzung am 04.10.1994 als Satzung beschlossen sowie per Bescheid vom 08.11.1994, Nr. 51-610-5 genehmigt) die beiden Baugrundstücke mit den Fl.-Nrn. 1098/37 und 1098/38 des gegenständlichen PG sowie zusätzlich auch der zwischenzeitlich separat abgemarkte, unmittelbar östlich daran angrenzende 1 m breite Flächenstreifen mit der Fl.-Nr. 1098/36 bereits vollumfänglich als **„Allgemeines Wohngebiet“ ((WA), gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)) festgesetzt.** (In diesem Zusammenhang bzw. insbesondere bzgl. des 1 m breiten Flächenstreifens mit der Fl.-Nr. 1098/36 wird zudem auf die Flächenbilanz unter der nachfolgenden Ziffer 5.2 weiterführend verwiesen.)

Dabei weisen die in der rechtskräftigen Planung ursprünglich bereits planungskonzeptionell für eine insgesamt vergleichsweise stärker verdichtete Bebauung vorgesehenen Bauland-Flächen (i. S. einer kompakten / flächensparenden Wohnanlage mit einer gemeinsamen, großflächigen Tiefgarage) grundstücksübergreifend bzw. gemeinsam mit der südlich angrenzenden Fl.-Nr. 1098/18 zwei großzügig dimensionierte, ca. 14 m breite und ca. 21 m lange Überbaubare Grundstücksflächen auf, die in einem Abstand von rund 16 m voneinander getrennt situiert sind. Die **Erschließung** ist über eine ca. mittig gelegene, zentrale Zufahrt aus Richtung Norden / von der Straße „in der Breite“ aus festgelegt.

Gegenüber den ausgewiesenen **Öffentlichen Verkehrsflächen** der nördlich angrenzenden Straße „In der Breite“ sowie der westlich angrenzenden Straße „Hirtenu“ ist ein Baugrenzen-Abstand von 7,5 m bzw. ca. 10 m gegeben. Nach Richtung Osten zur ursprünglich vorgesehenen bzw. rechtskräftig festgesetzten 3 m breiten Verkehrsfläche für eine Fuß- und Radwegeverbindung ein Abstand von 4 m.

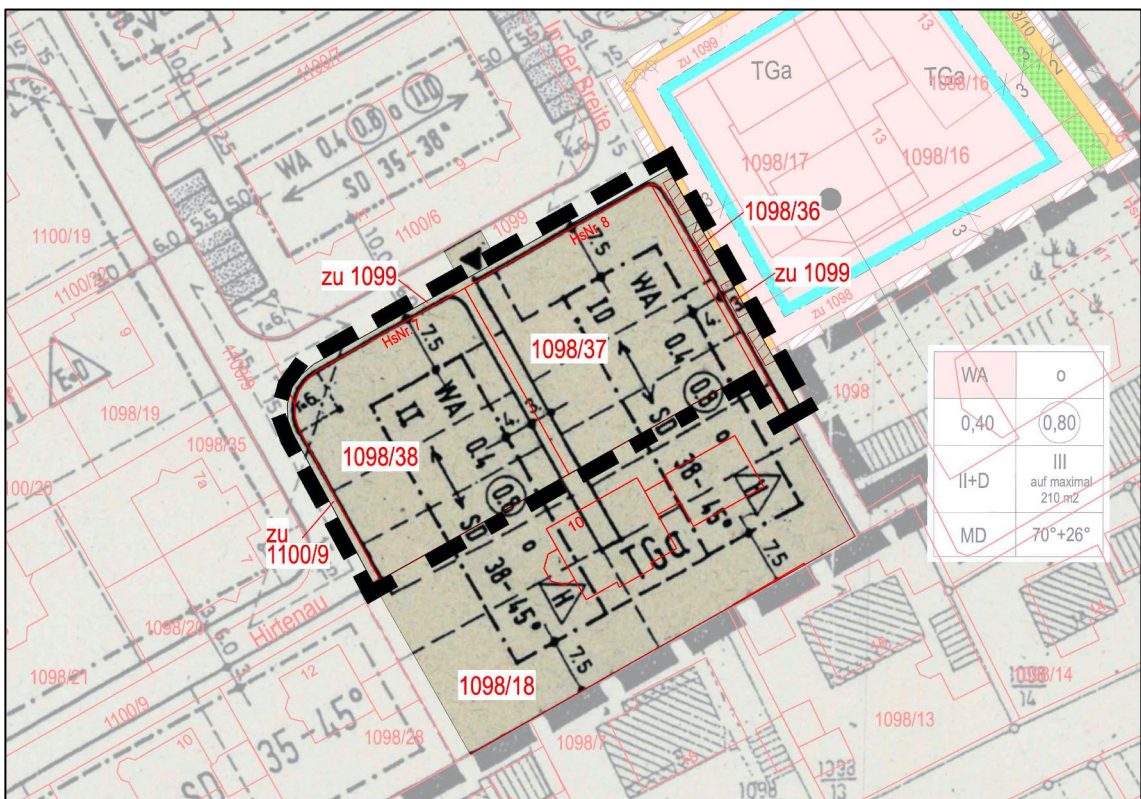
Ferner ist im gesamten PG eine **offene Bauweise** gem. BauNVO sowie für die zu errichtenden Gebäude eine Hausform als **Hausgruppe(n)** festgelegt.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird vorrangig bestimmt zum einen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit einem Wert von 0,4 (an der Obergrenze der Wertespanne gem. BauNVO (aus dem Jahr 1990)) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) mit einem Wert von 0,8 (etwas unterhalb der Obergrenze von 1,2 gem. der Wertespanne der BauNVO (aus dem Jahr 1990)). Zum anderen durch die **höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse**, welche im Bereich des westlich gelegenen PG-Grundstückes Fl.-Nr. 1098/38 mit der Festsetzung „II“ bzw. der Zulässigkeit von generell 2 Vollgeschossen als Höchstmaß festgelegt ist, sowie im Bereich des östlich gelegenen PG-Grundstückes Fl.-Nr. 1098/37 mit der Festsetzung „ID“ bzw. gemäß der „Legende (Planzeichenerklärung)“ der rechtskräftigen Planunterlagen mit einer entsprechenden Zulässigkeit von: „Nur Erdgeschoss und ausbaubares Dachgeschoß. Höchstgrenze zwei Vollgeschosse, wobei das eine Geschoß im Dachraum liegen muss.“

Eine abschließend bestimmte **Höhe der baulichen Anlagen bzw. der Gebäudehöhen** (Festsetzung von Wand- und / oder Firsthöhen oder sonstiger Gebäude-Oberkanten (WH / FH / OK)) ist nach aktuellem Sachstand **im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht festgesetzt!**

Abschließend sind für die Plangebiets-Flächen als wesentliche Eckpunkte im Rahmen der **Gestaltung baulicher Anlagen bzw. der Gebäude** neben der Stellung / Ausrichtung der Gebäude mit einer festgelegten Lage der Firstrichtung parallel zu den östlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenzen insbesondere eine Satteldachform mit Dachneigungen (DN) in einer Wertespanne von 38° bis 45° zu nennen (was gerade auch in Bezug auf die sich letztlich ergebende Höhenentwicklung der Firsthöhen der Gebäude i.V.m. den möglichen, auf Grundlage der Dimension der Überbaubaren Grundstücksflächen zur Umsetzung kommenden bzw. zulässigen (ggf. breitgelagerten) Gebäude-Grundrissituationen i. E. eine vergleichsweise überaus steilgeneigte Wertespanne darstellt).

Darüber hinaus zu nennen sind die im Rahmen der rechtskräftigen textlichen Festsetzungen unter der Ziffer 5 Abs. 3 und 4 jeweils für die festgesetzten „Bauformen“ mit „ID“ bzw. „II“ festgelegten „Kniestock“-Höhen von maximal 0,90 m im Dachgeschoss (bei „ID“) bzw. maximal 0,25 m über dem 2. Vollgeschoß (bei „II“). Diese werden dabei jeweils gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Sparren.



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan, in der Gemeinderatssitzung am 04.10.1994 als Satzung beschlossen sowie per Bescheid vom 08.11.1994, Nr. 51-610-5 genehmigt, in der Fassung der 1. Bebauungsplanänderung vom 18.04.2016, mit hinweislicher Überlagerung sowohl des räumlichen Geltungsbereiches der verfahrensgegenständlichen 2. Bebauungsplanänderung als auch mit dem aktuellen digitalen Katasterplan, (ohne Maßstab)

**Fazit:**

Es ist festzuhalten, dass die Plangebietsflächen gemäß der (ursprünglich gewünschten) bestehenden Planungskonzeption bzw. mit Blick auf die „Festsetzungs-Kulisse“ des rechtskräftigen Bebauungsplanes, grundstücksübergreifend / gemeinsam mit der südlich angrenzenden Fl.-Nr. 1098/18, bereits ein „Baurecht“ für eine vergleichsweise in stärkerem Maße verdichtete Bebauung mit einem grundsätzlich auch hohen Maß an Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der Flächen aufweisen (i. S. der Umsetzung einer kompakten, flächensparenden / -schonenden Wohnanlage mit einer Hausgruppen-Bebauung in städtebaulich integrierter Lage sowie mit Haupt-Erschließung durch eine gemeinsame, großflächige Tiefgaragen-Anlage).

### 3.3 Flächennutzungsplan

Den rechtswirksamen Planungsstand des Flächennutzungsplans (FNP) stellt für den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung der FNP aus dem Jahr 2002 dar. Darin sind die beiden Baugrundstücke mit den Fl.-Nrn. 1098/37 und 1098/38 bereits als Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt bzw. die entsprechenden Rand- / Übergangsbereiche der nördlich, östlich und westlich angrenzenden Verkehrsflächen grundsätzlich als „Sonstige örtliche Verkehrsfläche“ gekennzeichnet.

Die verfahrensgegenständliche Planung ist damit als vollumfänglich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt zu bewerten und entspricht folglich in jeglicher Hinsicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Marktgemeinde Erkheim.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2002 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Bereiches der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans „In der Breite“

### 3.4 Raumordnung und Landesplanung –

#### Berücksichtigung von raumordnerischen Grundsätzen und Zielen

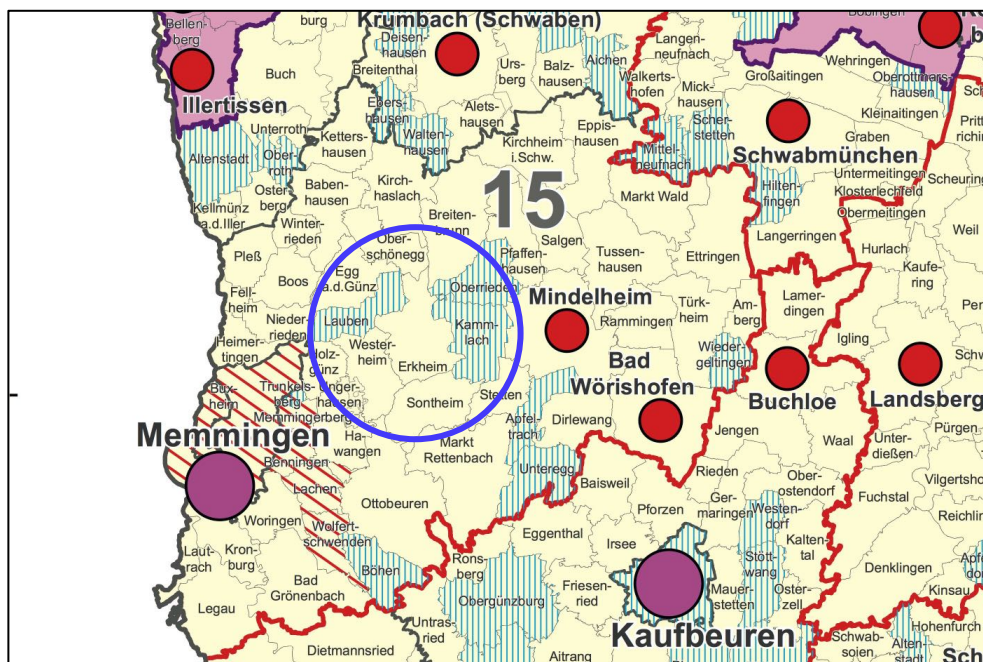
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Landes- und Regionalplanung) anzupassen.

#### 3.4.1 Regionalplanung sowie

##### Landesplanung / LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01.01.2020

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

- Die Gemeinde liegt in etwa in der Mitte zwischen dem „Oberzentrum“ Memmingen und dem „Mittelzentrum“ Mindelheim.



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

### 3.4.2 Prüfung von Standortalternativen

Eine Prüfung von Standortalternativen ist im vorliegenden Planungsfall mit Zielsetzung einer bedarfsgerecht-zielführenden, situativ-verträglichen zeitgemäßen Anpassung / Fortschreibung des Bebauungsplans ausnahmsweise nicht zielführend bzw. relevant (vgl. Kapitel 1 „Anlass, Bedarf & Planungsziel“ der Planung). Insbesondere ist an dieser Stelle nochmals hervorzuheben, dass für die vorliegenden Plangebietsflächen (in integrierter städtebaulichen Lage) zum einen aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes „Baurecht“ vorliegt sowie zum anderen das Planvorhaben letztlich eine bedarfsgerechte und mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, wodurch letztlich die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungs-Potentiale zur Stärkung der innerörtlichen Funktionen (vorliegend insb. auch der Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum) genutzt werden.

Damit setzt die Gemeinde im Rahmen der gegenständlichen Planung konsequent insbesondere die Zielsetzungen sowohl des LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten als auch des LEP 3.2 (Z) und des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB um bzw. Maßnahmen der Innenentwicklung und vorhandene Potenziale (hier neben Flächen- insbesondere auch Erschließungspotentiale) vorrangig zu nutzen.

### 3.4.3 Fazit

Der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan wird damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans vollumfänglich gerecht.

Die gegenständliche Planung erfolgt v.a. auch vor dem Hintergrund der Förderung der Innenentwicklung und der städtebaulichen Nachverdichtung sowie der konsequenten Nutzung von innerörtlichen Baulandreserven und Erschließungspotentialen (Ziel der Umsetzung einer flächensparenden / ressourcenschonenden Bebauung in städtebaulich integrierter Lage bzw. im Bereich einer „Baulücke“ im Siedlungsgefüge).

Der verfahrensgegenständlichen Planung stehen nach derzeitigem Sachstand deshalb keine einschlägigen Inhalte der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

## 4. Bestandssituation und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

### 4.1 Realnutzung / vorhandene Strukturen

Das Plangebiet (PG) befindet sich im Nordwesten der Ortslage von Erkheim, innerhalb des Baugebietes „In der Breite“ (städtebaulich integrierte Lage / „Baulücke“ innerhalb des Siedlungsgefüges), unmittelbar angrenzend an die innerörtlichen Erschließungsstraßen „In der Breite“ und „Hirtenau“.

Der Großteil des PG wird derzeit nicht genutzt – die brachgefallenen Flächen der Baugrundstücke stellen sich derzeit vorrangig als Grün- / Wiesenfläche dar, auf der bereichsweise bzw. punktuell im Rahmen eines initialen Gehölzaufwuchses sowohl einige Strauchgehölze aufgekommen sind als auch im nördlichen Randbereich entlang der Straße „In der Breite“ sich eine Esche, eine Eiche und eine Birke vermutlich von selbst entwickelt haben. Diese Bäume, ebenso wie die Strauchgehölze, weisen allesamt ein vergleichsweise junges Alter auf (darunter die Bäume mit einem abgeschätzten Alter von bis zu etwa 10 bis 15 Jahren). Im Nordosten des Vorhabengebietes, auf der Fl.-Nr. 1098/37, ist ein Bereich als gekieste / wassergebunden befestigte Fläche ausgebildet, der als Stellplatz für KFZ genutzt wird sowie teils auch randliche Ablagerungen (Bodenmaterial) aufweist.

Des Weiteren befinden sich an den Rändern Teilbereiche der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereichs – im Westen grenzt die Straße „Hirtenau“ an das Vorhabengebiet, im Norden die Straße „In der Breite“ (vollständig asphaltierte und / oder gepflasterte Flächen). Zudem schließen direkt östlich an die Baugrundstücke die Flächen einer asphaltierten Fuß- und Radwegeverbindung an, die seit der Errichtung der südlich an das PG auf der Fl.-Nr. 1098/18 angrenzenden Wohnbebauung abschnittsweise zugleich als Zufahrt / Erschließungsflächen für dieses rückwärtig gelegene Grundstück dienen (Anwesen „In der Breite“, Hausnr. 10; 2-geschossige Einzelhaus-Bebauung mit Garagenbauwerk sowie gering geneigtem Walmdach (Grundflächen ca. 170 m<sup>2</sup> & ca. 100 m<sup>2</sup>)).

Weiterführend ist das Vorhabengebiet allseitig von bebauten Flächen umgeben (wohngenuzter Gebäudebestand mit Außen- / Freianlagen und sonst. üblichen baulichen Nebenanlagen).

### 4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt – Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

Es ist darauf hinzuweisen, dass für die Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes „bestehendes Baurecht“ besteht – auf Grundlage der Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans „In der Breite“, der in der Gemeinderatssitzung am 04.10.1994 als Satzung beschlossen sowie per Bescheid vom 08.11.1994, Nr. 51-610-5 genehmigt wurde. Das PG ist bestandskräftig als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen und die angrenzenden Bereiche der Siedlungsstraßen „In der Breite“ und „Hirtenau“ sind als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Aufgrund dessen erfolgt gegenständlich aus fachlicher Sicht auch lediglich eine Beschreibung und Beurteilung der umweltrelevanten Schutzgüter hinsichtlich der ggf. zu erwartenden, zusätzlich auftretenden Auswirkungen i.V.m. den wesentlichen Planänderungen auf Grundlage der verfahrensgegenständlichen 2. Bebauungsplan-Änderung im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“.

Insgesamt sind i. E. keine Anhaltspunkte für eine (zusätzliche) erhebliche bzw. unangemessene und über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltschutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben. Aufgrund insbesondere der „planungsrechtlichen Bestandssituation“, der räumlichen Lage (vollständig umbaute, städtebaulich integrierte Lage), Bestandssituation (z.B. in Bezug auf Artenausstattung bzw. Grün- / Gehölzstrukturen, Vorbelastungen durch Realnutzungen im Plangebietsumgriff, etc.) und Vorbelastungen sowie Art, Maß und Umfang des Planvorhabens können diese aus gesamtplanerischer Sicht weitgehend ausgeschlossen werden, oder kann diesen bzw. den zu erwartenden Eingriffen durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung situativ weitreichend und nachhaltig wirksam begegnet werden. Hier sind insbesondere Maßnahmen / Festsetzungen u.a. hinsichtlich der Belange des Schutzgutes Wasser (Niederschlagswasserbehandlung) sowie auch im Rahmen der Grünordnung und bzgl. der Schutzgüter Mensch im Allgemeinen sowie Ortsbild zu nennen.

Weiterführend wird sowohl auf die nachfolgenden Ausführungen sowie v.a. auch auf die Inhalte unter dem Kapitel 6. dieser Begründung verwiesen.

Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Ortsbild (das Schutzgut Landschaftsbild ist vorliegend nicht relevant) sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall insgesamt als nicht relevant bzw. teils allenfalls als vergleichsweise überaus geringfügig und situativ verträglich zu bewerten - und kann aus gesamtplanerischer Sicht in Abwägung aller im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigenden Belange hingenommen werden.

Nachfolgend werden die wichtigsten Eckpunkte zur Betrachtung der Bestandssituation für Natur und Umwelt entsprechend wiedergegeben:

#### 4.2.1 Fläche - Flächenverbrauch / Bodenversiegelung

Das PG umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,19 ha und weist gemäß den rechtskräftigen Bebauungsplanunterlagen neben den ausgewiesenen „Öffentlichen Verkehrsflächen“ im westlichen, nördlichen und östlichen Randbereich bereits eine vollständige Festsetzung der Baugrundstücke als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO auf. Des Weiteren ist im Rahmen des „bestehenden Baurechts“ bereits eine bauliche Verwertbar- / Überbaubarkeit der Bauflächen mit einer Grundflächenzahl von bis zu max. 0,4 festgelegt (an der Obergrenze der Wertespanne für die gegenständlich nun relevanten Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO) sowie auch eine weitreichende Unterbauung der Grundstücke mit einer Tiefgaragen-Anlage möglich. Im Ergebnis werden i.V.m. dem Planvorhaben keine neuen Flächen in Anspruch genommen sowie auch keine zusätzlichen Flächenüberbauungen / -versiegelungen über das bereits planungsrechtlich zulässige Maß hinaus festgesetzt bzw. ermöglicht.

**Fazit / Bewertung:** In Verbindung mit dem Schutzgut Fläche - Flächenverbrauch / Bodenversiegelung ist deshalb insgesamt keine Relevanz gegeben bzw. grundsätzlich keine im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation diesbezüglich höhere Eingriffserheblichkeit zu erwarten.

#### 4.2.2 Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Grundwasserverhältnisse und Oberflächengewässer

##### A) Boden

- Entsprechend der Lage des PG im Bereich der Niederterrasse westlich des Talgrundes der Östlichen Günz handelt es sich bei den Böden im gesamten Vorhabenbereich gem. der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 fast ausschließlich um Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

Ferner sind in der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern M 1:25.000 (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Stand September 2021) folgende Eckpunkte genannt:

- Baugrundtyp: Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert.
- Beispiele für Gesteine: Kies, Sand: Fluss- / Schmelzwasserablagerungen, Flußsande, nichtbindige Moränenablagerungen, pyroklastische Ablagerungen.
- Mittlere Tragfähigkeit: mittel bis hoch.
- Allgemeiner Baugrundhinweis: lokal z.T. mäßig frostempfindlich.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder regional seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen oder Geotope sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Damit ist die Archivfunktion des Bodens im Plangebiet als gering einzuschätzen.

- Das Plangebiet ist als nahezu eben zu bezeichnen; das **Geländeniveau** im PG fällt von Südwesten nach Nordosten in Richtung des Talgrundes 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 September 2021) liegt der südwestliche Rand des Plangebietes auf ca. 594,10 m ü.NN, der nordöstliche Rand auf ca. 593,70 m ü. NN.

- **Allgemeine Hinweise zum Bodenschutz**

Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf den notwendigen Mindestumfang zu begrenzen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind lediglich in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig.

Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem müssen bei Oberbodenarbeiten die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

- B) Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte**

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

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, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

- C) Oberflächengewässer**

- Etwa 210 m östlich des Vorhabengebietes verläuft die Östliche Günz (Gewässer 2. Ordnung) von Süden in Richtung Norden. Innerhalb des Geltungsbereiches selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

- Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet HQ 100: Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet sowohl in unmittelbarer Randlage / im Randbereich zum festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiet (gem. § 76 WHG) der Östlichen Günz (Stand September 2021, BayernAtlas des Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat) als auch zum sog. „wassersensiblen Bereich“ befindet (UmweltAtlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand September 2021).

Die Umgrenzung des vollständig außerhalb des gegenständlichen Bebauungsplan-Geltungsbereiches gelegenen Überschwemmungsgebietes – für ein amtliches bzw. in Bezug auf die wasserrechtlichen Belange maßgebendes HQ-100-Ereignis / Bemessungshochwasser – ist in der Planzeichnung gem. dem aktuell vorliegenden Unterlagen-Stand nachrichtlich-informativ eingetragen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine Veränderung der Abflusssituation (bzw. dadurch verursachte Beeinträchtigung / Schädigung Dritter) im Rahmen eines Hochwasserereignisses HQ 100 in Verbindung mit der Umsetzung des gegenständlichen Vorhabens ausgeschlossen werden kann. Insgesamt werden 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 diesbezüglichen wasserrechtlichen / -wirtschaftlichen Belange sind damit i.V.m. der verfahrensgegenständlichen nicht berührt.

- Hochwasserrisiken: Hochwasserereignis > HQ-100 / HQ-Extrem  
Es ist 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 gesamten Gebietsumgriffs des PG nicht ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können).  
Aufgrund dessen sowie im Hinblick auf die allgemeine Hochwassersituation im Plangebiets-Umfeld bzw. der Lage in Nachbarschaft / angrenzend zum Überschwemmungsgebiete HQ 100 der Östlichen Günz wird Bauherren weiterhin dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen ebenfalls weiterführend zu prüfen, ggf. grundsätzlich entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber dem evtl. Eintreten von Hochwasserereignissen bzw. einem evtl. möglichen Eintreten von Hochwasser (i.V.m. einem Hochwasserereignis > HQ-100) in Gebäudekörper zu ergreifen (Maßnahmen im Rahmen eines vorsorgenden Hochwasserschutzes).  
Es wird beispielsweise darauf hingewiesen Keller- / Bauwerksabdichtungen, bzw. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte oder gegen Hochwasser gesicherte Kellerfenster und Türen, vorzusehen sowie insbesondere auch den Zufahrtbereich bzw. alle weiteren geplanten Zugänge, Öffnungen, etc. zum vorgesehenen Tiefgaragenbauwerk evtl. mit entsprechend fachlich-zielführenden Maßnahmen grundsätzlich / vorsorglich zu sichern.

#### D) Grundwassersituation

- Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den unmittelbaren Bereich 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.  
In den Planunterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.04.2016 ist ausgeführt, dass nach dem Kenntnisstand zur Zeit der Aufstellung dieses Bauleitplanverfahrens mit einem höchsten Grundwasserflurabstand von rund 4,0 m zur GOK gerechnet wurde.
- Es wird generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen auf Grundlage der konkret zur Umsetzung kommenden Nutzungs- / Flächenkonzeption zu gegebener Zeit bzw. im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers und des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von (drückendem) Grundwasser oder Oberflächenwasser und insbesondere ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.  
Ggf. wird beispielsweise dringend darauf hingewiesen, Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.  
Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss.  
Falls bei der Errichtung des Gebäudes eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass in Verbindung mit der Erfordernis einer Bauwasserhaltung eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Unterallgäu nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.  
Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

Allgemein wird als vorsorgende Maßnahme zum Grundwasser- / Gewässerschutz auf einen besonders sorgsamem Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen hingewiesen.

**Fazit / Bewertung:** In Verbindung mit den Schutzgütern Boden / Untergrundsituation sowie Wasser – Oberflächengewässer / Grundwasser sind im Hinblick auf die Bestandsverhältnisse sowie insb. auch im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“ bzw. den einschlägigen Inhalten der rechtskräftigen Bebauungsplanunterlagen (v.a. in Bezug auf Art, Maß und Umfang der zulässigen Bebauung) keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten und ist i. E. von keinen weiteren schutzgutbezogenen Erheblichkeiten auszugehen.

Darüber hinaus ist in diesem Zusammenhang (i. S. einer diesbezüglichen Optimierung der Planunterlagen) auf die in der vorliegenden Änderungsplanung vorgenommene, zeitgemäße und abschließend bestimmte Regelung zur Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers sowie insb. auch auf die Festsetzung zur ausschließlichen Verwendung von sickerfähigen Belägen i.V.m. Stell(platz)flächen und Carports sowie Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund hinzuweisen. Nicht zuletzt ist diesbezüglich auch die im Rahmen der grünordnerischen Planungskonzeption getroffene Festlegung beachtlich, dass nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen wie Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, als wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten sind. Insbesondere darf auf diesen Flächen auch keine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, v.a. von Kunstrasen und Kunstpflanzen sowie keine Anlage von geschotterten Steingärten erfolgen.

#### 4.2.3 Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz / Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt

- Bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation wird auf das Kapitel 4.1 „Realnutzung / vorhandene Strukturen“ verwiesen.
- 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 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope), Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG oder amtlich kartierte Biotope innerhalb der Geltungsbereichsflächen.
- Auch sind im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den Vorhabenbereich beziehen. Die etwa 210 m östlich verlaufende Östliche Günz und deren engerer Talraum sind Teil des ABSP-Schwerpunktgebietes „Günz“. Dies hat für das Plangebiet jedoch keine Bedeutung aufgrund der naturräumlich-topographischen Situation – insbesondere der Entfernung zum PG.
- 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 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 festgestellt.

In diesem Zusammenhang ist auch nochmals auf die vergleichsweise starken Vorbelastungen des Plangebietsumgriffes insb. durch die städtebaulich integrierte Lage / allseitig umgebende Bestandsbebauung sowie die im Norden, Osten und Westen unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen hinzuweisen.

**Fazit / Artenschützerische Bewertung:** Insbesondere aufgrund des Lebensraumpotentials der Plangebietsflächen selbst sowie auch der vorhandenen, in starkem Maße anthropogen vorgeprägten Bestands- / Realnutzungssituation bzw. Vorbelastung des gesamten Flächenumgriffs ist das PG für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Bzgl. der Realnutzungssituation wird auf die Ziffer 4.1 verwiesen. Aus naturschutzfachlicher Sicht wertgebende

Strukturen, wie z.B. besondere, qualitativ ausgeprägte Gehölzbestände oder artenreiche Ranken, Reine, etc. sind im Plangebiet selbst und dessen räumlich-funktionalem Umgriff nicht vorhanden bzw. werden i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass in Verbindung mit der Realisierung von Bauvorhaben auf Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes 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. Des Weiteren ist an dieser Stelle abermals ergänzend anzumerken, dass für die Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes „bestehendes Baurecht“ auf Grundlage der Festsetzungen der bestandskräftigen Bebauungsplan-Unterlagen besteht.

Im Ergebnis sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt insgesamt als vergleichsweise geringfügig zu bewerten. Zudem wird im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandsituation“ - gerade auch bzgl. der im Rahmen der Baufeldräumung / Bauausführung vermutlich vollständig zur Rodung erforderlichen initialen Bestandsgehölze - auf die i.V.m. der vorliegenden Planung erfolgende deutliche Optimierung der Grünordnerischen Konzeption bzw. auf die situativ-qualitätsvolle Maßnahmenkonzeption zur Baugebietsdurchgrünung mit insg. 9 festgesetzten Baumstandorten zur Pflanzung von Laub-Gehölzen 2. Wuchsordnung hingewiesen.

#### Allgemeine Hinweise:

Ergänzend ist an dieser Stelle erneut auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) hinzuweisen.

Ferner wird gerade auch im Hinblick auf durchzuführende Rodungs- / Fällmaßnahmen sowie Pflegemaßnahmen von Gehölzen darauf hingewiesen, dass sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. zulässig sind; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

### **4.2.4 Immissionsschutz – Mensch (Immissionsschutz / Erholung)**

#### **A) Verkehrsinfrastruktur**

In etwa 120 m Entfernung östlich des PG befindet sich die Kreisstraße MN 13 bzw. die „Babenhauser Straße“. Eine immissionsschutzrechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigende Relevanz ist aufgrund der Distanz sowie der zwischenliegenden Bebauung / Gebäudebestand nach aktuellem Sachstand allerdings auszuschließen.

#### **B) Anlagen- / Gewerbelärm**

Eine zu berücksichtigende immissionsschutzfachliche / -rechtliche Relevanz i.V.m. Gewerbebetrieben bzw. gewerblichen Nutzungen ist im Rahmen der verfahrensgegenständlichen Planaufstellung nach aktuellem Kenntnisstand ebenfalls nicht gegeben.

Bzgl. fachlicher Hinweise / Empfehlungen, Erfordernisse, etc. zur Tiefgaragenzufahrt sowie in Verbindung mit ggf. errichteten Luftwärmepumpen wird auf die Ausführungen unter der Ziffer 4. der Hinweise durch Text weiterführend verwiesen.

### C) Landwirtschaft

Auch ist eine immissionsschutzrechtliche bzw. im Rahmen der gegenständlichen Bebauungsplan-Aufstellung zu berücksichtigende Relevanz i.V.m. aktiv betriebenen landwirtschaftlichen Hofstellen aufgrund von räumlicher Lage bzw. Entfernung im km-Bereich nach aktuellem Kenntnisstand auszuschließen.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass durch die räumliche Lage des Planungsgebietes nahe des nördlichen / nordwestlichen Ortsrandbereichs von Erkheim insbesondere auch Immissionen i.V.m. der Bewirtschaftung von landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten können (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten – insbesondere während der Erntezeiten).

Es wird darauf hingewiesen, dass diese ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

### D) Erholung / Erholungsnutzung

Bzgl. der Thematik Erholung bzw. der direkten Erholungsnutzung in Verbindung mit den Vorhabenflächen selbst sowie insbesondere auch mit dem umliegenden wohngenutzten Gebäudebestand, sind im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“ im Ergebnis ebenfalls keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten bzw. ist grundsätzlich von keinen weiteren schutzgutbezogenen Erheblichkeiten auszugehen.

In diesem Zusammenhang ist im Hinblick auf eine diesbezüglich erfolgende Optimierung der Sachstands-Situation im Rahmen der vorliegenden Planungskonzeption bzw. der möglichen durch das Planvorhaben verursachten Auswirkungen (i.S. einer bestmöglichen und grundsätzlich weitreichenden Berücksichtigung / Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen, insbesondere auch i.V.m. der südlich angrenzenden Bebauung auf Grundstück Fl.-Nr. 1098/18) v.a. auch auf die entsprechend berücksichtigten, deutlich nachhaltig-wirksamen (zusätzlich vorsorglich getroffenen) Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen hinzuweisen.

Insbesondere zu nennen sind hier sowohl das deutliche Abrücken der Überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) von den südlichen Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück Fl.-Nr. 1098/18 (um 5,5 m bzw. 9 m!) als auch die entsprechende Festsetzung der Lage der Überbaubaren Grundstücksflächen für vortretende Balkonanlagen / Balkonbauwerke auf beiden Baugrundstücken sowie die hierzu ergänzend getroffene Festlegung zu deren Ausrichtung auf dem westseitigen Baugrundstück Fl.-Nr. 1098/38 (ausschließlich nach Norden, Osten und Westen). Dabei ist anzumerken, dass diese im Vergleich zur „rechtskräftigen Situation“ das „bestehende Baurecht“ grundsätzlich weiter einschränkende Regelungen zu den Überbaubaren Grundstücksflächen - getroffen insb. aus Gründen der vorsorgenden Berücksichtigung / Wahrung der nachbarlichen Belange - im gesamtplanerischen Zusammenhang als besonders bedeutende Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen im gegenständlichen Planungsfall anzusprechen sind. Dies ist gerade vor dem Hintergrund der am Standort gewünschten Umsetzung einer grundsätzlich verdichteten, flächensparenden / ressourcenschonenden Bebauung (das PG stellt einen geradezu prädestinierten Standort in integrierter städtebaulicher Lage hierfür dar) und nicht zuletzt auch mit Blick auf die vorliegenden räumlichen Bauungs-Erfordernisse und die gegenständlichen, nicht allzu räumlich-ausgedehnten Grundstückszuschnitte beachtlich.

#### 4.2.5 Denkmalschutz - Kulturgüter

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

**Fazit / Bewertung:** In Verbindung mit dem Schutzgut Kulturgüter ist deshalb nach aktuellem Kenntnisstand keine Relevanz / Erheblichkeit von schutzgutbezogenen Auswirkungen gegeben.

Ergänzend wird auf die Ausführungen unter der Ziffer 1. der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

#### 4.2.6 Ortsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild ist vorliegend aufgrund des Standortes des PG innerhalb des Siedlungsgefüges bzw. der integrierten städtebaulichen Lage ausnahmsweise nicht relevant.

Auf das Schutzgut Ortsbild sind im Vergleich zur „planungsrechtlichen Ausgangssituation“ v.a. auch aufgrund von räumlicher Lage, Bestandssituation sowie Art und Umfang der Planänderungen ebenfalls keine nennenswerten Auswirkungen bzw. zusätzlichen (erheblichen) Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die planungsrechtlich rechtskräftige Bestandssituation ermöglicht, im Rahmen einer grundsätzlich weitreichenden baulichen Verwertbarkeit der Grundstücksflächen des PG, insbesondere die Umsetzung einer verdichteten Hausgruppen-Bebauung mit einer höchstzulässigen Anzahl von 2 Vollgeschossen (westliche Fl.-Nr. 1098/38 mit der „Bauformen“-Festsetzung „II“ sowie östliche Fl.-Nr. 1098/37 entsprechend mit „ID“) innerhalb von 2 großzügig dimensionierten, durchgehend ca. 14 m breiten und ca. 21 m langen überbaubaren Grundstücksflächen, die bis an die Südgrenze der beiden Baugrundstücke heranreichen (i. S. der ursprünglichen Zielsetzung einer kompakten / flächensparenden Wohnanlage mit einer gemeinsamen, großflächigen Tiefgarage; grundstücksübergreifend bzw. gemeinsam mit der südlich angrenzenden Fl.-Nr. 1098/18).

Während das Maß der baulichen Nutzung ferner mit einer GRZ von max. 0,4 bzw. einer GFZ von max. 0,8 festgelegt ist, ist allerdings eine abschließend bestimmte Höhe der baulichen Anlagen bzw. der Gebäudehöhen (Festsetzung von Wand- und / oder Firsthöhen oder sonstiger Gebäude-Oberkanten (WH / FH / OK)) nach aktuellem Sachstand im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht festgesetzt. Damit können insbesondere i.V.m. den rechtskräftig festgesetzten Dachneigungen (DN) in einer Wertespanne von 38° bis 45° (Satteldachform) in Berücksichtigung von möglichen, auf Grundlage der Dimension der überbaubaren Grundstücksflächen zur Umsetzung kommenden bzw. zulässigen (ggf. breitgelagerten) Gebäude-Grundrissituationen, vergleichsweise hochaufragende Baukörper in Bezug auf die sich letztlich ergebende Höhenentwicklung der Firsthöhen errichtet werden. Beispielsweise wird bei einer angenommenen WH von 7,0 m, einer Gebäude-Giebelbreite von 14,0 m und einer DN von 45° folglich eine FH von ebenfalls bis zu 14,0 m gem. bestehendem „Baurecht“ zur Umsetzung ermöglicht.

Weiterführend wird auf die detailliert ausgeführten Inhalte unter der vorhergehenden Ziffer 3.2 dieser Begründung verwiesen.

Im Wesentlichen werden demgegenüber im Rahmen der vorliegenden 2. Bebauungsplan-Änderung - in Berücksichtigung der zwischenzeitlich bereits mit einer 2-geschossigen, wohngenutzten Einzelhaus-Bebauung (inkl. einer flachgeneigte Walmdachform!) entwickelten südlichen Grundstücksteilfläche Fl.-Nr. 1098/18 der ursprünglich für eine vergleichsweise verdichtete Bebauung vorgesehenen, grundstücksübergreifenden Gesamt-Bauflächen - entsprechend der gesamtplanerischen Zielsetzungen (s. hierzu insbesondere auch Kapitel 1. „Anlass, Bedarf und Planungsziel“) insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen angepasst bzw. fortgeschrieben. Hierfür erfolgt für eine gesamtplanerisch zielführende, situativ-bedarfsgerechte Planungskonzeption im Bereich der westlichen Fl.-Nr. 1098/38 die Ausweisung eines Baufensters von Rund 12,9 m Breite und ca. 16 m Länge sowie im Bereich der östlichen Fl.-Nr. 1098/37 von entsprechend rund 15,4 m Breite und ca. 17 m Länge. Darüber hinaus werden - nicht zuletzt auch bzgl. einer grundsätzlich vorsorgend berücksichtigten, weitreichenden Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen, gerade im Hinblick auf die Eigentümer des südlich gelegenen Nachbargrundstückes Fl.-Nr. 1098/18 - die Baufenster um 5,5 m bzw. 9 m von der südlichen Grundstücksgrenze abgerückt sowie auch besondere Regelungen bzgl. der zusätzlich zulässigen Lage und im Fall des westlichen Grundstückes Fl.-Nr. 1098/38 auch bzgl. der Ausrichtung für vortretende Balkonanlagen / Balkonbauwerke getroffen.

Weiterhin erfolgt gem. den vorliegend angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen, im Hinblick auf eine zeitgemäße sowie situativ-bedarfsgerechte bauliche Entwicklung der Plangebietsflächen, im Vergleich zum rechtskräftigen Planungsstand zum einen in beiden Baugebietsflächen die einheitliche Festlegung auf eine

„Bauform“ mit generell 2 Vollgeschoßen als Höchstmaß (bzw. mit Bezeichnung „II“). Zum anderen wird, nicht zuletzt hinsichtlich der Sicherstellung einer grundlegend weitreichend transparenten Planungskonzeption i.V.m. der Festlegung einer abschließend bestimmten Höhenentwicklung der Baukörper, die Festsetzung der Wandhöhe (WH) der Gebäude auf ein gesamtplanerisch-ziel führendes und städtebaulich gebietsverträgliches Maß von 7,0 m vorgenommen. Zusätzlich bedeutend in diesem Zusammenhang ist die ergänzende Festsetzung einer geringeren Dachneigung in der Wertespanne von 30-32°, um bei der Ausnutzung der max. zulässigen Breiten der Überbaubaren Grundstücksflächen von 12,9 m bzw. 15,4 m keine allzu hoch aufragenden Baukörper bzw. ggf. gebietsunverträgliche Höhenentwicklungen der Firsthöhen (FH) zu erhalten. Hier ist im Vergleich zu den o.g. Firsthöhen von bis zu max. 14 m im Rahmen der rechtskräftigen Planung nun bei den vorliegend neu ausgewiesenen maximalen Baufenster-Breiten von 12,9 m bzw. 15,4 m, in Kombination mit der max. zulässigen DN von 32°, i. E. eine Firsthöhe (FH) von lediglich noch max. ca. 11,4 m bzw. 11,8 m zulässig!

Abschließend erfolgt in Bezug auf das Schutzgut Ortsbild vor dem Hintergrund der geänderten Eckpunkte der städtebaulichen Planungsinhalte eine Fortschreibung bzw. Optimierung der konkret zur Umsetzung vorgesehenen Maßnahmenkonzeption zur Baugebietsdurchgrünung. Diese dienen im Wesentlichen zum einen zur Optimierung der Qualität der straßenräumlichen Situation (Pflanzung von straßenraumbegleitenden, strukturbildenden Laub-Gehölzen) sowie auch zur räumlich-strukturellen Untergliederung der Außen- / Freiflächen der neu errichteten Bebauung (abwechslungsreiche räumliche Wirkung / qualitätsvolle Eingrünungssituation der Baukörper der Gesamtanlage gegenüber dem räumlichen Umfeld). Zum anderen sollen die Pflanzmaßnahmen v.a. auch im Bereich entlang der Südgrenzen - gerade i.V.m. westseitig zulässigen Balkonanlagen / -bauwerken der neu errichteten Gebäude - zugleich auf mittel- bis langfristige Sicht optisch-raumwirksame Schutz-Maßnahmen i.V.m. dem wohngenutzten Gebäudebestand des südlichen Nachbargrundstückes auf Fl.-Nr. 1098/18 darstellen. Weiterführend wird auf die detaillierten Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer 5.1.2, Unterpunkt 4. verwiesen.

#### **Fazit / Bewertung:**

Auf das Schutzgut Ortsbild sind baubedingte Auswirkungen vorrangig durch temporäre optische Störungen i.V.m. dem Baubetrieb zu erwarten (Krane, Fahrzeuge, Rohbauten, zwischengelagertes Baumaterial etc.). Aufgrund des nur temporären Auftretens dieser baubedingten Beeinträchtigungen und v.a. in Bezug auf räumliche Lage sowie Art, Maß und Umfang der zulässigen Bebauung sind diese allerdings als vergleichsweise geringfügig zu bewerten.

Ebenfalls sind anlagen- bzw. betriebsbedingt im Vergleich zur rechtskräftigen Bestandssituation sowie in Berücksichtigung der vorgenannten wesentlichen Eckpunkte der Gesamt-Planungskonzeption (bzw. im Hinblick auf die entsprechend in die Planung integrierten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen) keine nennenswerten Auswirkungen bzw. zusätzlichen (erheblichen) Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die zeitgemäße sowie v.a. auch vor dem Hintergrund der zwischenzeitlich umgesetzten Nachbarbebauung (s. hierbei insb. auch die betreffende Realisierung der Bebauung auf Fl.-Nr. 1098/18 bzw. auf dem gesamtkonzeptionell ursprünglich zusammengehörigen Südteil der Plangebietsflächen zur Umsetzung einer Gesamt-Wohnanlage mit gemeinsamer Tiefgarage) vorgenommene Anpassung bzw. Fortschreibung der rechtskräftigen Bauleitplanung wird die weiterführende situativ-bedarfsgerechte Bereitstellung einer baulich entsprechend den Erfordernissen möglichst flexibel verwertbaren Baufläche sichergestellt.

Neben einer Optimierung der Qualität der straßenräumlichen Situation wird aus gesamtplanerischer Sicht insbesondere in Berücksichtigung der vorhandenen Struktur des Siedlungsgefüges im räumlichen Umgriff bzw. Nahbereich des PG (darunter v.a. der Anwesen „In der Breite“ Hausnrn. 9, 10 und 11 sowie Anwesen „Hirtenu“ 7/7a, 9 und 12) gerade auch hinsichtlich der Charakteristik des Ortsbildes ein „stimmiges“, qualitativvolles Gesamterscheinungsbild v.a. in Bezug auf die räumliche Stellung / Lage sowie bauliche Abfolge / Staffelung der Hauptbaukörper im Gesamtzusammenhang mit der umgebenden Bestandsbebauung und

zudem mit dem Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen erzielt (sowohl in Ost-West- als auch in Nord-Süd-Richtung).

Dabei wird vorrangig durch die getroffenen Regelungen sowohl der besonderen Führung der Überbaubaren Grundstücksflächen, der Einzelhausbebauung und der einheitlichen Festlegung auf eine „Bauform“ mit generell 2 Vollgeschoßen als Höchstmaß (bzw. mit Bezeichnung „II“) als auch mittels der im Vergleich zur rechtskräftigen Planung abschließend bestimmten Wandhöhen und einer deutlichen Reduzierung der Höhenentwicklung bezogen auf die Firsthöhe der Gebäude, die Realisierung einer Bebauung in einem städtebaulich zielführenden, gesamtgebietsverträglichen Kontext festgelegt. Im Ergebnis erfolgt in Berücksichtigung der bestehenden siedlungsstrukturellen Gesamtsituation ein gesamtplanerisch ausgewogenes Maß zwischen einer vergleichsweise aufgelockerten Bebauung (mit in den Grundstücken grundsätzlich „freistehenden“ Baukörpern) bzw. der Förderung eines grundsätzlich weitestmöglich ländlich geprägten Ortsbildes einerseits sowie andererseits einer gewünschten, zeitgemäßen und sich insgesamt gut in die umgebende Bebauung einfügenden, weitreichend verdichteten bzw. flächensparenden / ressourcenschonenden baulichen Entwicklung an einem hierfür grundsätzlich prädestinierten Standort.

Des Weiteren wird aus gesamtplanerischer Sicht i.V.m. dem festgelegten räumlichen Abstand / „Abrücken“ der beiden Baufenster-Führungen von der südseitigen Grundstücksgrenze entlang Fl.-Nr. 1098/18 gegenüber der rechtskräftig festgesetzten Planungskonzeption ein deutlich räumlich-wahrnehmbarer, von Haupt- / Wohngebäuden grundsätzlich freizuhaltenen Flächenbereich zwischen den Grundstücksflächen geschaffen, welcher gleichzeitig auch eine entsprechende räumlich-großzügige Wirksamkeit in direkter Verlängerung bzw. in Zusammenhang mit dem aus Richtung Westen direkt auf das PG hin führenden Straßenraum der Straße „Hirtenu“ beinhaltet (Erhöhung der straßenräumlichen Qualität / Raumwirksamkeit).

Zusammenfassend erfolgt aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht eine situativ-bedarfgerechte, gesamtgebietsverträgliche Maßnahme der Innenentwicklung in konsequenter Nutzung der örtlich vorhandenen infrastrukturellen Ressourcen sowie Flächenpotentiale. Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung dient der Festlegung der entsprechend benötigten Rahmenbedingungen für die weiterführende Bereitstellung von innerörtlichen Wohnbauflächen mit dem Ziel der Umsetzung einer zeitgemäßen sowie verdichteten und kompakten, aber dennoch mit der Charakteristik des Ortsbildes weitreichend verträglichen bzw. insgesamt ländlich wirkenden Bebauung (Umsetzung einer flächensparenden / ressourcenschonenden Bebauung in städtebaulich integrierter Lage bzw. im Bereich einer „Baulücke“ im Siedlungsgefüge).

#### 4.2.7 Klima/Luft

Bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft (lufthygienisch-kleinklimatische Situation) können im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation nennenswerte weitere Auswirkungen bzw. zusätzliche (ggf. erhebliche) Beeinträchtigung aufgrund insbesondere von Vorbelastung und Bestands- / Realnutzungssituation sowie Art, Maß und Umfang des geänderten Planvorhabens ausgeschlossen werden.

#### 4.2.8 Sachgüter

Auch ist im Hinblick auf das Schutzgut Sachgüter generell sowie insbesondere auch mit dem umliegenden wohngenutzten Gebäudebestand von keinen zusätzlichen negativen Auswirkungen / (erheblichen) Beeinträchtigungen des Schutzgutes im Vergleich zu möglichen Eingriffen bzw. einer zu erwartenden weiteren baulichen Entwicklung auf Grundlage des bereits i.V.m. der rechtskräftigen Bauleitplanung vorhandenen „Baurechts“ auszugehen.

Ggf. sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens baubedingte Auswirkungen bzw. temporäre Beeinträchtigungen der angrenzenden Verkehrsflächen / Erschließungsstraßen zu erwarten. Von einer baubedingten Beeinträchtigung der Sachgüter auf den benachbarten Privatgrundstücken ist allerdings nicht auszugehen. Eventuelle Schäden an Verkehrsflächen / Erschließungsstraßen bzw. Sachgütern benachbarter Privatgrundstücke sind generell vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.



Ebenfalls ist von keinen nennenswerten anlagen- und betriebsbedingten Erheblichkeiten bzw. Beeinträchtigungen auszugehen. Insbesondere erfolgt die zentrale verkehrstechnische Erschließung des PG bzw. die Zufahrt zur festgesetzten Tiefgaragen-Anlage, unverändert zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“ ca. mittig zwischen den beiden Baugrundstücken nach Richtung Norden direkt auf die Straße „In der Breite“. Darüber hinaus wird inhaltlich-argumentativ ergänzend auf die entsprechenden Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 4.2.4, Unterpunkt D) „Erholung / Erholungsnutzung“ in den Absätzen 2 und 3 grundsätzlich verwiesen.

## 5. Planungskonzeption / Änderungen bzw. Fortschreibungen gegenüber dem rechtskräftigen Planstand sowie Flächenbilanzierung

5.1 Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „In der Breite“, in der Gemeinderatssitzung am 04.10.1994 als Satzung beschlossen sowie genehmigt per Bescheid vom 08.11.1994, Nr. 51-610-5, werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans mit Inkrafttreten der vorliegenden Satzung durch nachfolgende Änderungen bzw. Neufestsetzungen ergänzt und fortgeschrieben.

Alle nicht geänderten bzw. angepassten und fortgeschriebenen Festsetzungen behalten weiterhin ihre vollumfängliche und uneingeschränkte Rechtsgültigkeit bzw. Bestandskraft.

(Hinweis: Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden die festgesetzten Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen unter den textlichen Festsetzungen **in rotem Farbton** gekennzeichnet.

Zusätzlich zu den Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen werden im Hinblick v.a. auf eine weitgehend eigenständige Funktionsfähigkeit der vorliegenden Planunterlagen sowie auch als Grundlage für die Nachvollziehbarkeit der inhaltlich-fachlichen Zusammenhänge alle nicht geänderten bzw. unverändert gültigen Festsetzungen durch Text der rechtskräftigen Planfassung, in der Gemeinderatssitzung am 04.10.1994 als Satzung beschlossen sowie genehmigt per Bescheid vom 08.11.1994, Nr. 51-610-5 in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!)

### 5.1.1 Wesentliche Änderungen bzw. Fortschreibung der städtebaulichen Konzeption

Im Wesentlichen werden für den Erhalt einer im Hinblick auf Anlass und Bedarf (s. Kapitel 1. der Begründung) zielführenden, situativ-bedarfsgerechten Planungskonzeption folgende Änderungen bzw. Fortschreibungen der städtebaulichen Konzeption gegenüber dem bestandskräftigen Planstand vorgenommen:

1. Art der baulichen Nutzung: Das Plangebiet wird unverändert zur planungsrechtlich rechtskräftigen Bestandssituation vollumfänglich als „Allgemeines Wohngebiet“ ((WA), gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)) festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung: Ebenfalls unverändert zum Stand der rechtskräftigen Planfassung erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit einem Wert von 0,4 (dieser ist auch ursprünglich bereits an der Obergrenze der Wertespanne gem. BauNVO (aus dem Jahr 1990) festgelegt) an der Obergrenze der Wertespanne für die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO. Diese trägt im Rahmen einer am Standort gewünschten, insgesamt moderaten Entwicklung (nach wie vor) der vorliegend angestrebten Zielsetzung für die Umsetzung einer grundsätzlich weitreichend verdichteten, insgesamt flächensparenden / ressourcenschonenden Bebauung in städtebaulich integrierter Lage bzw. im Bereich einer „Baulücke“ im Siedlungsgefüge bestmöglich Rechnung. Weiterhin ist im Hinblick auf die Umsetzung einer zielführenden Gesamtplanungskonzeption auch keine Veranlassung zur Änderung der bereits rechtskräftig festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) mit einem Wert von 0,8 gegeben.

An dieser Stelle ist neuerlich anzumerken, dass für die Plangebietsflächen gem. der Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans, grundstücksübergreifend bzw. gemeinsam mit der südlich angrenzenden Fl.-Nr. 1098/18, ursprünglich die planungskonzeptionelle Zielsetzung zur Umsetzung einer insgesamt

vergleichsweise stärker verdichteten Bebauung bestand (i.S. der Realisierung einer kompakten / flächensparenden Wohnanlage mit einer gemeinsamen, großflächigen Tiefgarage, erschlossen über eine zentrale Zufahrt von der Straße „in der Breite“ aus).

3. Maß der baulichen Nutzung: Gemäß den vorliegend gesamtplanerisch angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen (s. hierzu insbesondere auch Kapitel 1. „Anlass, Bedarf und Planungsziel“) erfolgt im Hinblick auf eine zeitgemäße sowie situativ-bedarfsgerechte bauliche Entwicklung der Plangebietsflächen, im Vergleich zum rechtskräftigen Planungsstand, auf beiden Baugebiets-Grundstücksflächen die einheitliche Festlegung der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse auf eine „Bauform“ mit generell 2 Vollgeschossen als Höchstmaß (bzw. mit Bezeichnung „II“ im Rahmen der Festsetzungen durch Planzeichen). Während dies für das westlich gelegene Plangebiets-Grundstück Fl.-Nr. 1098/38 in der rechtskräftigen Planung bereits festgelegt ist, wird die für das östlich gelegene Plangebiets-Grundstück Fl.-Nr. 1098/37 diesbezüglich rechtskräftige Festsetzung „ID“ (gem. der „Legende (Planzeichenerklärung)“ der rechtskräftigen Planunterlagen mit einer entsprechenden Zulässigkeit von: „Nur Erdgeschoss und ausbaubares Dachgeschosß. Höchstgrenze zwei Vollgeschosse, wobei das eine Geschosß im Dachraum liegen muss.“) entsprechend umgeändert bzw. planungskonzeptionell fortgeschrieben. Im Ergebnis soll damit insbesondere, neben einer zeitgemäßen sowie situativ-bedarfsgerechten, weitreichend flexiblen baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen am gegenständlichen Standort im Siedlungsgefüge (in städtebaulich integrierter Lage), gerade auch hinsichtlich der Charakteristik des Ortsbildes ein grundsätzlich „einheitlich-stimmiges“, qualitätsvolles Gesamterscheinungsbild der Bebauung / Baukörper im Rahmen einer sich gut in die umgebende Bestandsbebauung einfügenden, gesamtgebietsverträglichen Entwicklung sichergestellt werden.
4. Maß der baulichen Nutzung: In diesem gesamtplanerischen Zusammenhang wird nicht zuletzt hinsichtlich der Sicherstellung einer grundlegend weitreichend transparenten Planungskonzeption i.V.m. der Festlegung einer abschließend bestimmten Höhenentwicklung der Baukörper, die Festsetzung der Wandhöhe (WH) der Gebäude auf ein gesamtplanerisch-zielführendes und städtebaulich gebietsverträgliches Maß von 7,0 m vorgenommen. Eine abschließend bestimmte Höhe der baulichen Anlagen bzw. der Gebäudehöhen (Festsetzung von Wand- und / oder Firsthöhen oder sonstiger Gebäude-Oberkanten (WH / FH / OK)) ist nach aktuellem Sachstand im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht festgesetzt. Festlegung / Bestimmung der „oberen und unteren Höhenbezugspunkte“ der Wandhöhe: Im Hinblick auf eine abschließende Bestimmtheit der Höhenbezugspunkte wird die max. zulässige Wandhöhe (WH; als Höchstmaß) des Hauptgebäudes als das Maß zwischen der Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses (EG) - dieses ist rechtskräftig max. 0,36 m über OK Gehsteigoberkante festgesetzt - und dem senkrecht hierzu gelegenen Schnittpunkt (in Verlängerung) der traufseitigen Außenwand mit der OK der Dachhaut definiert. Allerdings ist in diesem Zusammenhang anzumerken, dass die festgesetzte WH von max. 7,0 m für die gewünschte Ermöglichung einer weitreichend flexiblen baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke (in einem gesamtgebietsverträglichen Rahmen) nicht für Quergiebel (bauwerke) / Querbauten und außenwandbündige Dachaufbauten gelten. Zusammen mit den Festsetzungseckpunkten / Regelungen v.a. zu den Überbaubaren Grundstücksflächen (räumliche Breite der Baufenster), den Dachneigungen (Neufestsetzung in einer Wertespanne von 30-32°) und zur Höhenlage (OK FFB EG ist rechtskräftig max. 0,36 m über OK Gehsteigoberkante festgesetzt) wird das entsprechend festgelegte Maß von 7,0 m im gegenständlichen Planungsfall als situativ geeignet bzw. gesamtgebietsverträglich für eine sich gut / stimmig in die Umgebung bzw. in die örtliche Bestandssituation einfügende Bebauung angesehen. Insgesamt wird damit u.a. auf Grundlage der örtlich-situativen Gegebenheiten bzw. in Berücksichtigung der räumlichen Bestandsverhältnisse eine Fortführung / gesamtplanerisch zielführende Fortentwicklung des örtlich prägenden Charakters der Siedlungsstruktur im Rahmen des gewünschten Nutzungsmaßes sichergestellt.

So ist in Zusammenhang mit der max. möglichen Höhenentwicklung der Gebäude, neben dem festgesetzten höchstzulässigen Maß von 7,0 m für die WH, gerade die Festlegung einer vorliegend geänderten, geringeren Dachneigung in der Wertespanne von 30-32° (im Vergleich zur bisher festgesetzten Spanne von 38-45°) von Bedeutung, um bei der Ausnutzung der (wie nachfolgend ausgeführt) max. zulässigen Breiten der Überbaubaren Grundstücksflächen von 12,9 m bzw. 15,4 m keine allzu hoch aufragenden Baukörper bzw. ggf. gebietsunverträgliche Höhenentwicklungen der Firsthöhen (FH) zu erhalten.

5. Bauweise und Hausformen gem. § 22 Abs. 2 BauNVO: Mit Festsetzung der im Vergleich zum rechtskräftigen Planstand unveränderten „offenen Bauweise“ sowie der Änderung der zulässigen Hausformen von einer (gem. der ursprünglichen grundstücksübergreifenden Planungskonzeption festgelegten) Hausgruppe in eine neu zulässige Einzelhaus-Bebauung erfolgt i.V.m. den neu festgesetzten Überbaubaren Grundstücksflächen / Baufenstern, in Berücksichtigung der bestehenden siedlungsstrukturellen Gesamtsituation, die Förderung einer vergleichsweise aufgelockerten Bebauung (mit in den Grundstücken grundsätzlich „freistehenden“ Baukörpern) bzw. eines weitreichend ländlich geprägten Ortsbildes mit Zielsetzung der Fortführung / gesamtplanerisch zielführenden Fortentwicklung des örtlich prägenden Charakters der Siedlungsstruktur.

Diese Festsetzungsänderung der Hausformen wird aus gesamtplanerischer Sicht insbesondere auch in Berücksichtigung der zwischenzeitlich bereits mit einer 2-geschossigen, wohngenutzten Einzelhaus-Bebauung (inkl. einer flachgeneigte Walmdachform!) entwickelten südlichen Grundstücksteilfläche Fl.-Nr. 1098/18 der ursprünglich für eine vergleichsweise verdichtete Bebauung (Wohnanlage) vorgesehenen, grundstücksübergreifenden Gesamt-Bauflächen erforderlich.

6. Abstandsflächen: Im PG gilt die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Erkheim vom 20.01.2021“, in Kraft getreten am 21.01.2021. Im Übrigen finden die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 Anwendung. Diese Regelungen stellen i.V.m. den vorliegend festgesetzten Führungen der Baugrenzen generell die Gewährleistung insbesondere gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie einer ausreichenden Belichtung und Belüftung der Gebäude dar und dienen letztlich auch der grundsätzlichen Sicherstellung eines ausreichenden Sozialabstandes. Weiterführend wird generell darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Brandschutzes stets übergeordnet zu beachten sind.

7. Überbaubare Grundstücksflächen: Im Rahmen der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung werden - nicht zuletzt in Berücksichtigung der zwischenzeitlich bereits mit einer 2-geschossigen, wohngenutzten Einzelhaus-Bebauung entwickelten südlichen Grundstücksteilfläche Fl.-Nr. 1098/18 der ursprünglich für eine vergleichsweise verdichtete Bebauung vorgesehenen, grundstücksübergreifenden Gesamt-Bauflächen - entsprechend der gesamtplanerischen Zielsetzungen (s. hierzu insbesondere auch Kapitel 1. „Anlass, Bedarf und Planungsziel“ insbesondere die Überbaubaren Grundstücksflächen angepasst bzw. fortgeschrieben. Hierfür erfolgt für eine gesamtplanerisch zielführende, situativ-bedarfsgerechte Planungskonzeption im Bereich der westlichen Fl.-Nr. 1098/38 die Ausweisung eines Baufensters von Rund 12,9 m Breite und ca. 16 m Länge sowie im Bereich der östlichen Fl.-Nr. 1098/37 von entsprechend rund 15,4 m Breite und ca. 17 m Länge. Im Vergleich dazu sind in der rechtskräftigen Planung bisher 2 großzügig dimensionierte, durchgehend ca. 14 m breite und ca. 21 m lange Überbaubare Grundstücksflächen, die bis an die Südgrenze der beiden Baugrundstücke heranreichen vorhanden.

Darüber hinaus werden - nicht zuletzt auch bzgl. einer grundsätzlich vorsorgend berücksichtigten, weitreichenden Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen, gerade im Hinblick auf die Eigentümer des südlich gelegenen Nachbargrundstückes Fl.-Nr. 1098/18 - die Baufenster um 5,5 m (im Fall des östlichen Grundstückes Fl.-Nr. 1098/37) bzw. 9 m (im Fall des westlichen Grundstückes Fl.-Nr. 1098/38) von der südlichen Grundstücksgrenze abgerückt.

**Fazit:**

Insgesamt wird damit, neben einer Optimierung der Qualität der straßenräumlichen Situation, aus gesamtplanerischer Sicht insb. in Berücksichtigung der vorhandenen Struktur des Siedlungsgefüges im räumlichen Umgriff bzw. Nahbereich des PG (darunter v.a. der Anwesen „In der Breite“ Hausnrn. 9, 10 und 11 sowie Anwesen „Hirtenau“ 7/7a, 9 und 12) gerade auch hinsichtlich der Charakteristik des Ortsbildes ein „stimmiges“, qualitätsvolles Gesamterscheinungsbild v.a. in Bezug auf die räumliche Stellung / Lage sowie bauliche Abfolge / Staffelung der Hauptbaukörper im Gesamtzusammenhang mit der umgebenden Bestandsbebauung und zudem mit dem Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen erzielt (sowohl in Ost-West- als auch in Nord-Süd-Richtung).

Dabei wird vorrangig durch die getroffenen Regelungen sowohl der besonderen Führung der Überbaubaren Grundstücksflächen, der Einzelhausbebauung und der einheitlichen Festlegung auf eine „Bauform“ mit generell 2 Vollgeschoßen als Höchstmaß (bzw. mit Bezeichnung „II“) als auch mittels der im Vergleich zur rechtskräftigen Planung abschließend bestimmten Wandhöhen und mit einer (i.V.m. der Neufestsetzung der geringeren Dachneigungen von 30-32°) deutlichen Reduzierung der Höhenentwicklung bezogen auf die Firsthöhe der Gebäude, die Realisierung einer Bebauung in einem städtebaulich zielführenden, gesamtgebietsverträglichen Kontext festgelegt. Im Ergebnis erfolgt in Berücksichtigung der bestehenden siedlungsstrukturellen Gesamtsituation ein gesamtplanerisch ausgewogenes Maß zwischen einer vergleichsweise aufgelockerten Bebauung (mit in den Grundstücken grundsätzlich „freistehenden“ Baukörpern) bzw. der Förderung eines grundsätzlich weitestmöglich ländlich geprägten Ortsbildes einerseits sowie andererseits einer gewünschten, zeitgemäßen und sich insgesamt gut in die umgebende Bebauung einfügenden, weitreichend verdichteten bzw. flächensparenden / ressourcenschonenden baulichen Entwicklung an einem hierfür grundsätzlich prädestinierten Standort.

Des Weiteren wird aus gesamtplanerischer Sicht i.V.m. dem festgelegten räumlichen Abstand / „Abrücken“ der beiden Baufenster-Führungen von der südseitigen Grundstücksgrenze entlang Fl.-Nr. 1098/18 gegenüber der rechtskräftig festgesetzten Planungskonzeption ein deutlich räumlich-wahrnehmbarer, von Haupt- / Wohngebäuden grundsätzlich freizuhaltenen Flächenbereich zwischen den Grundstücksflächen geschaffen, welcher gleichzeitig auch eine entsprechende räumlich-großzügige Wirksamkeit in direkter Verlängerung bzw. in Zusammenhang mit dem aus Richtung Westen direkt auf das PG hin führenden Straßenraum der Straße „Hirtenau“ beinhaltet (Erhöhung der straßenräumlichen Qualität / Raumwirksamkeit).

8. Überbaubare Grundstücksflächen - Balkonanlagen: Zur Sicherstellung einer zeitgemäßen, situativ-bedarfsgerechten sowie gesamtplanerisch zielführenden baulichen Entwicklung einerseits sowie andererseits einer bestmöglichen und grundsätzlich weitreichenden Berücksichtigung bzw. Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen (insb. auch i.V.m. der südlich angrenzenden Bebauung auf Grundstück Fl.-Nr. 1098/1) wurde die Festsetzung getroffen, dass die Errichtung von Balkonen bzw. Balkonanlagen / Balkonbauwerken nur innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der in der Planzeichnung mit „B“ und blauer Strichlinie gekennzeichneten „Überbaubaren Grundstücksflächen für vortretende Balkonanlage / Balkonbauwerke“ zulässig ist.

Des Weiteren wird ergänzend hierzu (vorrangig ebenfalls bzgl. einer grundsätzlich vorsorgend berücksichtigten, weitreichenden Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen) eine Errichtung von Balkonen bzw. Balkonanlagen / Balkonbauwerken auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1098/38 mit einer Ausrichtung nach Richtung Süden (südseitig an das Gebäude) als allgemein unzulässig festgelegt.

9. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, (...) – mit Zweckbestimmung „Tiefgarage“: Innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie den in der Planzeichnung mit „TGa“ gekennzeichneten Umgrenzungen von „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ mit besonderer Zweckbestimmung als „Tiefgarage“ sind die Errichtung von Tiefgaragen(-Anlagenteilen) sowie auch von Unterkellerungen (z.B. für Technik- und Lagerräume, etc.) mit dem hierfür erforderlichen

Einfahrtsbereich / Zufahrtsbauwerk bzw. einer Rampenanlage (inkl. Überdachung, Einhausung, etc.) sowie einer zentralen Ein- bzw. Ausfahrt nach Richtung Norden zulässig.

Grundsätzliche Zielsetzung ist dabei mit Blick auf die „großflächig-durchlaufende“ Führung der entsprechenden Umgrenzungslinie (in konsequenter Ergänzung der Konzeption / Ziele der Überbaubaren Grundstücksflächen bzw. mit einem Mindestabstand von 3 bis 5 m zu den Grundstücksgrenzen) eine situativ-verträgliche, möglichst weitreichende Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Baugebietsflächen generell zu ermöglichen.

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes muss dabei das Zufahrtsbauwerk der Tiefgarage bzw. eine Überdachung / Einhausung der Tiefgaragenrampe / des Tiefgaragenzufahrtsbereiches einen Mindestabstand von 3,5 m zur Öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Straßenbegrenzungslinie i.V.m. dem festgesetzten Ein- bzw. Ausfahrtsbereich der Tiefgarage zur nördlich angrenzenden Straße „In der Breite“ aufweisen.

#### **10. Gestaltung der Gebäude / baulichen Anlagen:**

- Dachneigungen (DN): Zur Sicherstellung der angestrebten gesamtkonzeptionell zielführenden, situativbedarfsgerechten und zeitgemäßen Bebauung (hier wird insb. auch auf die Ausführungen i.V.m. den festgesetzten Dachneigungen unter den vorhergehenden Unterpunkten 4. und 7. in diesem Kapitel 5.1.1 verwiesen) wird im gesamtplanerischen Zusammenhang auch eine Reduzierung der zulässigen Dachneigungen auf eine Wertespanne von 30-32° vorgenommen und damit im Vergleich zur bisher rechtskräftigen Situation mit einer zulässigen Wertespanne der DN von 38-45° eine deutliche Reduzierung der potentiell möglichen Gesamt-Höhenentwicklung (Firsthöhe) der zulässigen Bebauung erzielt.

Grundsätzlich ist mit Blick auf die rechtskräftige Planung festzuhalten, dass insbesondere i.V.m. den darin festgesetzten Dachneigungen (DN) in einer Wertespanne von 38° bis 45° in Berücksichtigung von möglichen, auf Grundlage der Dimension der Überbaubaren Grundstücksflächen zur Umsetzung kommenden bzw. zulässigen (ggf. breitgelagerten) Gebäude-Grundrissituationen, vergleichsweise hochaufragende Baukörper in Bezug auf die sich letztlich ergebende Höhenentwicklung der Firsthöhen errichtet werden können. Beispielsweise wird bei einer angenommenen WH von 7,0 m sowie einer Gebäude-Giebelbreite von 14,0 m (bzw. welche die gesamte Breite des Baufensters ausschöpft) und einer DN von 45° folglich die Errichtung von Gebäuden mit einer Firsthöhe (FH) von ebenfalls bis zu 14,0 m gem. bestehendem „Baurecht“ zur Umsetzung ermöglicht.

Demgegenüber werden i.V.m. der getroffenen Festsetzung der geringeren Dachneigungen in der Wertespanne von 30-32° i.V.m. der Ausnutzung der max. zulässigen Breiten der neu festgesetzten Überbaubaren Grundstücksflächen von 12,9 m (westliches Grundstück Fl.-Nr. 1098/38) bzw. 15,4 m (östliches Grundstück Fl.-Nr. 1098/37) keine allzu hoch aufragenden Baukörper bzw. ggf. gebietsunverträgliche Höhenentwicklungen der Gebäude-Firsthöhen (FH) ermöglicht. Hier ist im Vergleich zu den o.g. Firsthöhen von bis zu max. 14 m im Rahmen der rechtskräftigen Planung nun bei den vorliegend neu ausgewiesenen maximalen Baufenster-Breiten von 12,9 m bzw. 15,4 m, in Kombination mit der max. zulässigen DN von 32°, i. E. eine Firsthöhe (FH) von lediglich noch max. ca. 11,4 m bzw. 11,8 m zulässig!

- Des Weiteren wird im Hinblick v.a. auf eine zeitgemäße Gesamtplanungskonzeption bzw. auch auf die grundsätzlich gewünschte, weitreichende Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsflächen (im Rahmen eines gesamtgebietsverträglichen Umfangs) eine abweichende Regelung bzgl. der Dachform und -neigungen für das Zufahrtsbauwerk der Tiefgarage getroffen. Entsprechend wird festgesetzt, dass abweichend von den allgemein zulässigen Festsetzungen zur Dachform und -neigung (gleichgeneigtes Satteldach mit DN von 30-32°; s. Festsetzungen durch Planzeichen / Eintragungen in der Planzeichnung) für das Zufahrtsbauwerk der Tiefgarage bzw. für eine Überdachung / Einhausung der Tiefgaragenrampe bzw. -zufahrt auch eine Flachdach- oder flachgewinkelte Pultdachform bis zu einer Dachneigung von max. 12° zulässig ist.

In diesem Zusammenhang wird als weiterführende gesamtplanerisch zielführende baugestalterische

Maßnahme zudem die abweichende Festsetzung getroffen, dass gegenüber den eigentlich im PG allgemein nur zur Verwendung zulässigen ziegelroten Dachziegeldeckungen für dieses Zufahrtsbauwerk der Tiefgarage bzw. für eine Überdachung / Einhausung der Tiefgaragenrampe bzw. -zufahrt auch die Verwendung einer Dachbegrünung erfolgen darf.

- Für die entsprechend den gesamtplanerischen Zielsetzungen (s. hierzu insbesondere auch Kapitel 1. „Anlass, Bedarf und Planungsziel“) angestrebte Ermöglichung einer zeitgemäßen sowie zukunftssträchtigen Bebauung mit einer bedarfsgerecht-zielführenden, grundsätzlich weitreichend flexiblen Nutzung / angemessenen baulichen Verwertbarkeit der Gebäude-Kubatur bzw. der zur Umsetzung zulässigen Baumasse der Gebäude (im Rahmen einer grundsätzlich verdichteten, flächensparenden Gebietsentwicklung) wird darüber hinaus die Änderung der rechtskräftig geltenden Regelung bzgl. der max. zulässigen Kniestock-Höhe erforderlich.

So erfolgt für die mit einer „Bauform“ mit generell 2 Vollgeschoßen als Höchstmaß (bzw. mit Bezeichnung „II“) ausgewiesenen beiden Plangebiets-Grundstücke die Festsetzung, dass über dem 2. Vollgeschoß der Kniestock (im Dachgeschoß) von bisher maximal 0,25 m um weitere 0,65 m erhöht wird und i. E. entsprechend künftig maximal 0,90 m betragen darf (gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenwand und Unterkante Sparren).

- Der Dachflächenbereich von baulichen Anlagen und insbesondere der höher aufragenden und mit ihrer Baumasse das Gebiet besonders prägenden Haupt- / Wohngebäude ist im Hinblick auf die räumliche Wirksamkeit und damit auf die Grundqualität der künftigen straßenräumlichen Situationen sowie des Ortsbildes im räumlich-funktionalen Umfeld des PG von entscheidender Bedeutung.

Aufgrund dessen wurde für den Erhalt eines qualitätvollen Ortsbildes / Erscheinungsbildes bzw. der Ausbildung einer situativ ansprechenden sowie gesamtkonzeptionell verträglichen, ortstypischen und sich gut in das umgebende Ortsbild einfügenden Bebauung die Festsetzung getroffen, dass Quergiebel(bauwerke) / Querbauten und außenwandbündige Dachaufbauten (jeweils gemessen an den Außenwänden) bezogen auf ihre Breite  $\frac{1}{3}$  der Gebäudefassade / -länge nicht überschreiten dürfen und zudem einen Mindestabstand von 1 m zur giebelseitigen Außenwand aufweisen müssen.

Weiterhin darf dabei für den Erhalt eines verträglichen baugestalterischen Erscheinungsbildes die Summe der Breiten aller Quergiebel(bauwerke) / Querbauten und außenwandbündige Dachaufbauten 60 % der Gebäudefassade / -länge nicht überschreiten.

### 5.1.2 Wesentliche Änderungen bzw. Fortschreibung der grünordnerischen Konzeption

Wesentliche Zielsetzung der Gesamtplanung und insbesondere der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie vorliegend gegenüber dem Ortsbild (das Schutzgut Landschaftsbild ist gegenständlich ausnahmsweise nicht relevant) bzw. gegenüber den entsprechenden Schutzgütern möglichst gering zu halten.

Um das zu erreichen, werden die Festsetzungen zur Grünordnerischen Konzeption der rechtskräftigen Bebauungsplanunterlagen im Hinblick auf die städtebaulich-ortsplanerisch geänderten Planungsinhalte (s. vorhergehende Ziffer 5.1.1) für den Erhalt einer zeitgemäß-zielführenden, gesamtgebietsverträglichen Planungskonzeption im Wesentlichen durch folgende grünordnerische Maßnahmenkonzeption / Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ersetzt bzw. die entsprechenden rechtskräftigen Festsetzungsinhalte grundlegend fortgeschrieben:

1. Mit Blick auf die Optimierung bzw. den weitestmöglichen Erhalt der Bodenfunktionen der Plangebietsflächen sollen die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke generell als Grünfläche angelegt, gärtnerisch genutzt und in dieser Weise unterhalten werden. Im Ergebnis erfolgt hierfür die Festsetzung, dass die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen wie z.B. Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, etc. in Anspruch genommen werden, als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten sind. Weiterhin ist (hiermit) die Verwendung künstlicher

- Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen, sowie eine Anlage von z.B. „Schotter- und / oder Steingärten“ eindeutig und abschließend als unzulässig festgelegt.
2. Des Weiteren wurde in diesem Zusammenhang sowie auch für den Erhalt einer möglichst weitreichenden flächenhaften Versickerungsrate insbesondere die Festsetzung getroffen bzw. neu in die Planunterlagen eingefügt, dass ausnahmslos wasserdurchlässige Beläge (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster) für Stell(platz)flächen und Carports sowie Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund zu verwenden sind.
3. Aktualisierung bzw. inhaltlich-zeitgemäße und abschließend bestimmte Fortschreibung der Festsetzungen zur Niederschlagswasserbehandlung / -beseitigung für eine weitreichende Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate im PG: So wird festgelegt, dass das gesamte innerhalb des Baugebietes bzw. sowohl auf Privatgrund als auch i.V.m. mit der Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Verkehrsflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser, soweit als möglich bzw. die Untergrundverhältnisse dies zulassen, vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern ist.  
Ergänzend hierzu erfolgt i.V.m. verschmutztem Niederschlagswasser zur bestmöglichen Wahrung der Belange der Umweltschutzgüter die Festlegung, dass dieses zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen ist.
4. Darüber hinaus erfolgt für eine aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht zielführende Gesamtplanungskonzeption im Hinblick auf die geänderten Eckpunkte der städtebaulichen Planungsinhalte (s. vorhergehende Ziffer 5.1.1) eine Fortschreibung bzw. Optimierung der konkret zur Umsetzung vorgesehenen (Pflanz)Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung.  
Diese dienen im Wesentlichen zum einen zur Optimierung der Qualität der straßenräumlichen Situation (im Rahmen der Umsetzung einer differenzierten Pflanzung von straßenraumbegleitenden, strukturbildenden Laub-Gehölzen) sowie auch zur räumlich-strukturellen Untergliederung der Außen- / Freiflächen der neu errichteten Bebauung (abwechslungsreiche räumliche Wirkung / qualitätsvolle Eingrünungssituation der Baukörper der Gesamtanlage gegenüber dem räumlichen Umfeld). Zum anderen sollen die Pflanzmaßnahmen (entsprechend der explizit vorgenommenen, differenziert festgesetzten Standorte) v.a. auch im Bereich entlang der Südgrenzen - gerade i.V.m. westseitig zulässigen Balkonanlagen / -bauwerken der neu errichteten Gebäude - zugleich auf mittel- bis langfristige Sicht optisch-raumwirksame Schutzmaßnahmen i.V.m. dem wohngenutzten Gebäudebestand des südlichen Nachbargrundstückes auf Fl.-Nr. 1098/18 darstellen (generell angestrebte Vermeidung von ggf. störenden Sichtbezügen; i.S. einer grundsätzlich vorsorgend berücksichtigten, weitreichenden Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen).  
So erfolgt im Gegensatz zu den bisher rechtskräftig festgesetzten „pauschalen“ m<sup>2</sup>-bezogenen Baumpflanzungen im Verhältnis zur generellen Grundstücksgröße (ursprünglich mit Anpflanzung von einem vorgeschriebenen standortgerechten Laub-Gehölze „je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche“) vorliegend die Umänderung in eine differenziert-standortbezogene Regelung zur Pflanzung von insgesamt 9 Laubgehölzen entsprechend der im Plan eingetragenen Pflanzstandorte.  
Dabei ist festzuhalten, dass bei einer Gesamtfläche der beiden Baugrundstücke Fl.-Nrn. 1098/37 & 1098/38 von ca. 1.675 m<sup>2</sup> i.V.m. der vorgenannten m<sup>2</sup>-bezogenen Baumpflanzungen-Regelung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ursprünglich insgesamt lediglich 6 Gehölze entsprechend auf Privatgrund zu pflanzen wären. Demgegenüber erfolgt nun mit der vorliegend festgesetzten differenziert-standortbezogenen Regelung eine grundsätzlich deutlich qualitätsvollere und v.a. auch zielgerichtet-zielführendere Optimierung der grünordnerisch-gesamtplanerischen Situation zur Baugebiets-Durchgrünung.
5. Zudem ist für alle diese festgesetzten Laubbaum-Pflanzungen bzw. für alle im Plangebiet gemäß Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen) festgesetzten Einzelgehölz-Pflanzungen die Verwendung von autochthonem Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und

benachbarter Pflanzengesellschaften verpflichtend; dabei gilt für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen die Pflanzenliste unter dem neu eingefügten Absatz (2) des § 7 „Grünordnung“ der textlichen Festsetzungen verbindlich.

I. E. sind darin aus grünordnerisch-fachplanerischer Sicht insgesamt 9 verschiedene bzw. gegenständlich grundsätzlich zur Verwendung gut geeignete Baumarten / Gehölze 2. (Wuchs)Ordnung mit einer entsprechenden Mindestqualität festgesetzt (Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm bzw. Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0 m).

An dieser Stelle ist ergänzend anzumerken, dass damit verbunden insb. auch der Verlust der vorliegend vergleichsweise jungen Bestandsgehölze im PG (s. hierzu u.a. auch die Ausführungen unter vorhergehender Ziffer 4.1) bei Umsetzung dieser planungsrechtlich festgesetzten Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung aus gesamtplanerischer Sicht als vollständig ausgeglichen / kompensiert zu bewerten ist.

6. Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Laubbäume / Gehölze 2. Wuchsordnung. Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist gerade auch im Hinblick auf die Erfordernis zur Berücksichtigung einer entsprechenden Standortflexibilität im Rahmen der konkreten Umsetzung der Bebauung / baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken bis zu max. 3 m veränderlich. Mit diesem Maximal-Wert bzgl. der Standort-Flexibilität zur Pflanzung der Gehölze bleiben die unter der vorhergehenden Unterziffer 4. ausgeführten gewünschten / planungskonzeptionell beabsichtigten Zielsetzungen der grünordnerisch-gesamtplanerischen Konzeption weitreichend räumlich-wirksam erhalten.

7. Die festgesetzten Laubgehölz-Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist zur Aufrechterhaltung der grünordnerisch-gesamtplanerischen Zielsetzungen spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode eine entsprechend artgleich oder -ähnliche Nachpflanzung zwingend vorzunehmen.

8. Für eine abschließende Bestimmtheit i.V.m. der zeitlich erfolgenden Umsetzung der Pflanzmaßnahmen wird eine zeitliche Regelung bzw. Festsetzung für einen bindenden Zeitraum zur Ausführung / Herstellung der Pflanzungen auf Privatgrund getroffen: So sind sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes (hierfür ist der Zeitpunkt des Erstbezugs maßgeblich) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

#### Allgemeine Hinweise:

An dieser Stelle wird erneut darauf hingewiesen, dass sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. erfolgen dürfen (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

Zudem wird neuerlich auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) hingewiesen.

### **5.1.3 Änderungen / Fortschreibungen in Bezug auf textliche Hinweise**

Im Hinblick auf eine fachlich-inhaltlich grundlegend transparente und zeitgemäße Planung werden die rechtskräftigen Bebauungsplanunterlagen (in der Gemeinderatssitzung am 04.10.1994 als Satzung beschlossen sowie genehmigt per Bescheid vom 08.11.1994, Nr. 51-610-5) durch entsprechende „Hinweise durch Text“ mit den im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens im Wesentlichen zu berücksichtigenden Informations-Standards / Fachinformationen, gesetzlichen Regelungen, Handlungsempfehlungen, etc. aktualisiert bzw. ergänzt und fortgeschrieben.

Demzufolge werden unter dem hierfür in die Planunterlagen neu eingefügten Punkt „Hinweise durch Text“ unmittelbar anschließend an die textlichen Festsetzungen insgesamt 9 neue Unterpunkte mit aufgenommen bzw. eingefügt, die wie folgt lauten: Ziffer 1. „Denkmalschutz“, Ziffer 2. „Niederschlagswasserversickerung“, Ziffer 3. „Boden- / Grund- und Hochwasserschutz“, Ziffer 4. „Immissionsschutz“, Ziffer 5. „Brandschutz“,



Ziffer 6. „Anpflanzen von Bäumen / Gehölzen“, Ziffer 7. „Vermessungszeichen“, Ziffer 8. „Abfallvermeidung, -verwertung und -entsorgung“ und Ziffer 9. „Örtliche Bauvorschriften“.

Auf die Ausführungen unter den entsprechenden Punkten der „Hinweise durch Text“ auf S. 10 ff. der Planunterlagen wird jeweils verwiesen.

**5.1.4 Öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrstechnischen Erschließung**

Bezüglich der Planungsinhalte zu den Öffentlichen Verkehrsflächen / Straßenbegrenzungslinien sowie zur Verkehrstechnischen Erschließung der Plangebietsflächen wird vollinhaltlich auf die Ausführungen unter dem nachfolgenden Kapitel 7. verwiesen.

**5.2 Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 1.870 m<sup>2</sup> und unterteilt sich wie folgt:

A) Bestandskräftige Planung, in der Gemeinderatssitzung am 04.10.1994 als Satzung beschlossen sowie per Bescheid vom 08.11.1994, Nr. 51-610-5 genehmigt:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 1.870 m <sup>2</sup>	100 %
Allgemeines Wohngebiet (Fl.-Nrn. 1098/36, 1098/37 & 1098/38)	ca. 1.710 m <sup>2</sup>	ca. 91,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Teilflächen Fl.-Nrn. 1099 & 1100/9)	ca. 160 m <sup>2</sup>	ca. 8,5 %

B) Verfahrensgegenständliche Planfassung der 2. Bebauungsplan-Änderung:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 1.870 m <sup>2</sup>	100 %
Allgemeines Wohngebiet (Fl.-Nrn. 1098/37 & 1098/38)	ca. 1.675 m <sup>2</sup>	ca. 89,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche (TF Fl.-Nrn. 1099 & 1100/9 sowie 1098/36)	ca. 195 m <sup>2</sup>	ca. 10,5 %

**6. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wird im sog. Beschleunigten gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Folglich wird aufgrund der §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. 13 Abs. 3 Satz 1 und § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB sowohl von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als auch von einer Durchführung der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB abgesehen bzw. sind diese in Verbindung mit dem gegenständlichen Bauleitplanvorhaben nicht erforderlich.

Es werden durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Wesentlichen Gründe, warum von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und einem gesonderten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen wird:

Es sind keine Anhaltspunkte für eine erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben.

Aufgrund insbesondere der „planungsrechtlichen Bestandssituation“, der räumlichen Lage (vollständig umbaute, städtebaulich integrierte Lage), Bestandssituation (z.B. in Bezug auf Artenausstattung bzw. Grün- / Gehölzstrukturen, Vorbelastungen durch Realnutzungen im Plangebietsumgriff, etc.) und Vorbelastungen sowie Art, Maß (der baulichen Nutzung) und Umfang des Planvorhabens können diese aus

gesamtplanerischer Sicht weitgehend ausgeschlossen werden, oder kann diesen bzw. den zu erwartenden Eingriffen durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung situativ weitreichend und nachhaltig wirksam begegnet werden.

Hier wird neben der Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes Wasser (Niederschlagswasserbehandlung / Wasserwirtschaft) i.V.m. den Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung im PG insbesondere auch auf die Festsetzungen im Rahmen der Grünordnerischen Konzeption bzw. auf die Maßnahmen für eine qualitätsvolle, situativ-bedarfgerechte Baugebietsdurchgrünung verwiesen. Diese dienen im Wesentlichen sowohl zur Aufwertung der straßenräumlichen Situation sowie zur räumlich-strukturellen Untergliederung der Außen- / Freiflächen der neu errichteten Bebauung (abwechslungsreiche räumliche Wirkung / Eingrünungssituation der Baukörper (Schutzgut Ortsbild)) als v.a. auch im Bereich entlang der Südgrenzen zugleich als optisch-wirksame Schutz-Maßnahmen i.V.m. dem wohngenutzten Gebäudebestand des südlichen Nachbargrundstückes (grundsätzlich angestrebte Vermeidung von ggf. störenden Sichtbezügen (Schutzgut Mensch im Allgemeinen)).

Darüber hinaus werden ebenfalls in Verbindung mit dem Schutzgut Mensch bzw. Sachgüter sowie zudem mit dem Schutzgut Ortsbild - nicht zuletzt auch bzgl. einer grundsätzlich vorsorgend berücksichtigten, weitreichenden Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen, gerade im Hinblick auf die Eigentümer des südlich gelegenen Nachbargrundstückes Fl.-Nr. 1098/18 - insbesondere die Überbaubaren Grundstücksflächen um 5,5 m bzw. 9 m von der südlichen Grundstücksgrenze abgerückt sowie auch besondere Regelungen bzgl. der zusätzlich zulässigen Lage und im Fall des westlichen Grundstückes Fl.-Nr. 1098/38 auch bzgl. der Ausrichtung für vortretende Balkonanlagen / Balkonbauwerke getroffen. Weiterhin erfolgt im Vergleich zum rechtskräftigen Planungsstand die Festlegung einer abschließend bestimmten Wandhöhe der Gebäude auf ein gesamtplanerisch-zielführendes und städtebaulich gebietsverträgliches Maß, sowie v.a. auch durch die Festsetzung einer geringeren Dachneigung (von 30-32° - gegenüber der rechtskräftig zulässigen Wertespanne von 38-45°) eine deutliche Reduzierung der potentiell möglichen Gesamt-Höhenentwicklung (Firsthöhe) der zulässigen Bebauung. Dies ist gerade auch in Bezug auf die möglichen, auf Grundlage der Dimension der Überbaubaren Grundstücksflächen zur Umsetzung kommenden bzw. zulässigen (ggf. breitgelagerten) Gebäude-Grundrissituationen als besonderes bedeutend zu bewerten (u.a. Schutzgüter Mensch und Ortsbild).

Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Ortsbild (das Schutzgut Landschaftsbild ist vorliegend nicht relevant) sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall insgesamt als nicht relevant bzw. teils allenfalls als vergleichsweise überaus geringfügig und situativ verträglich zu bewerten - und kann aus gesamtplanerischer Sicht in Abwägung aller im gegenständlichen Einzelfall zu berücksichtigenden Belange hingenommen werden.

Auf die Ausführungen insbesondere unter dem vorhergehenden Gesamt-Kapitel 4. dieser Begründung wird weiterführend verwiesen.

## **7. Erschließung und Infrastruktur**

### **7.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes (PG) ist durch die Bestandssituation bzw. die Verkehrsflächen / -räume der nördlich bzw. östlich angrenzenden Straßen „In der Breite“ und „Hirtenu“ als abschließend sichergestellt zu bewerten.

Die verkehrstechnische Erschließung der beiden Baugrundstücksflächen selbst erfolgt dabei - im Grunde unverändert zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“ - über eine zentrale Zufahrt zur festgesetzten

Tiefgaragen-Anlage, ca. mittig zwischen den beiden Baugrundstücken Fl.-Nrn. 1098/37 und 1098/38 nach Richtung Norden direkt auf die Straße „In der Breite“.

Auf die entsprechende Festsetzung durch Planzeichen „Ein- bzw. Ausfahrt Tiefgarage“ in der Planzeichnung wird verwiesen.

Des Weiteren wird im Rahmen des Planvorhabens im unmittelbar an die Baugebietsflächen angrenzenden Flächenbereich eine räumlich-funktionale, planzeichnerische Anpassung bzw. Berichtigung der Festsetzung der „Öffentlichen Verkehrsflächen“ bzw. der „Straßenbegrenzungslinien“ auf Grundlage des aktuellen Standes des Katasterplans vorgenommen.

In diesem Zusammenhang erfolgt zusätzlich auch die Ausweisung einer ausreichenden, im Ergebnis künftig als durchgehend 4 m breite „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzten, verkehrstechnischen Erschließungsfläche zur planungsrechtlichen Sicherung der rückwärtig zur Straße „In der Breite“ gelegenen wohngenutzten Bestandsbebauung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1098/18 (Anwesen „In der Breite“ Hausnr. 10). Bislang ist der betreffende Erschließungs- / Zuwegungsbereich am Ostrand des PG im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes lediglich als 3 m breiter Flächenbereich festgesetzt, mit einem aus planungskonzeptueller Sicht vorrangig angedachten Nutzungszweck als Fläche für eine Fuß- und Radwegeverbindung.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass an den Grundstückszufahrten ausreichende Sichtverhältnisse fortwährend zu gewährleisten sind.

## **7.2 Ver- und Entsorgung**

### **7.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung**

Das Plangebiet ist an die Trinkwasserversorgung von Erkheim angeschlossen.

Die Dimensionierung des Leitungsnetzes hat den jeweiligen versorgungstechnischen Erfordernissen zu entsprechen.

Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über die bestehende Kanalisation durch die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oberes Günztal.

Generell wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Gebäudeanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

### **7.2.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz**

Auf die Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen der Art. 5, 12 sowie 24 bis 30 BayBO wird hingewiesen. Die Vorkehrungen des Brandschutzes sind übergeordnet und zwingend zu beachten.

Ggf. ist das Hydrantennetz nach dem Merkblatt Nr. 1-12 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft, bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblatt W 405 – sowie nach der „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ des LFV Bayern auszubauen.

Bevor ggf. erforderliche Löschwasserhydranten – empfohlen werden Überflurhydranten nach DIN 3222 – aufgestellt werden und deren Standorte festgelegt werden, ist dies mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Erkheim sowie dem Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor abzustimmen. Der daraus resultierende Hydrantenplan ist vom Kreisbrandrat bzw. dem Kreisbrandinspektor gegenzeichnen zu lassen. Die Einhaltung der DIN 14090 – Fläche für die Feuerwehr auf Grundstücken – ist zu beachten.

### **7.2.3 Niederschlagswasserbehandlung**

Es wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser zur Erhaltung der Grundwasserneubildung grundsätzlich so weit als möglich dezentral und flächenhaft auf dem Grundstück über geeignete Sickeranlagen zu versickern ist (möglichst dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone). Punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen genehmigt (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.). Es wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Nachweise zur Versickerungsfähigkeit, etc. im Einzelgenehmigungsverfahren erbracht werden müssen.

Die Größe der Sickereinrichtungen ist in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren festzulegen.

Die ordnungsgemäße Grundstücksentwässerung muss durch eine Abnahmebestätigung eines privaten Sachverständigen nach Art. 65 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom jeweiligen Bauherrn bestätigt werden.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Fremdgrundstücke und öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig ist. In Zufahrtsbereichen ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

Bzgl. der zu beachtenden einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Technischen Regeln, etc. wird auf die Inhalte unter der Ziffer 2. „Niederschlagswasserversickerung“ in den Hinweisen durch Text entsprechend verwiesen.

Das verschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Gebäudeanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

Bei der generell statthaften Nutzung von Niederschlagswasser – beispielsweise für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung oder Waschmaschinen – ist grundsätzlich zu beachten, dass die Errichtung von derartigen Anlagen dem Landratsamt des Landkreises Unterallgäu und dem Wasserversorger zu melden sind (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs 2 AVBWasserV).

Abschließend wird generell darauf hingewiesen, dass abfließendes Oberflächenwasser ggf. so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Geländeänderungen, der Bau von Entwässerungseinrichtungen, etc. sind generell so zu konzipieren, dass eine Ableitung schadlos erfolgen kann. Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke ist nicht zulässig.

Auf die Ausführungen unter Ziffer 2. der textlichen Hinweise wird ergänzend verwiesen.

#### **7.2.4 Grundwasser- und Gewässerschutz / Überschwemmungsgefahr**

##### **• Grundwasser- / Untergrundsituation**

Bezüglich der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse wird auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 4.2.2 dieser Begründung verwiesen.

Im Allgemeinen wird mit Blick auf die Bestandsverhältnisse dennoch erneut darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen auf Grundlage der konkret zur Umsetzung kommenden Nutzungs- / Flächenkonzeption zu gegebener Zeit bzw. im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers und des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von (drückendem) Grundwasser oder Oberflächenwasser und insbesondere ggf. von Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Ggf. wird beispielsweise dringend darauf hingewiesen, Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte vorzusehen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

An dieser Stelle wird erneut darauf hingewiesen, dass die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn obliegt, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss!

Falls bei der Errichtung des Gebäudes eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis beim LRA Unterallgäu nach Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist.

Eine Entwässerung auf Nachbarflächen ist unzulässig.

Allgemein wird als vorsorgende Maßnahme zum Grundwasser- / Gewässerschutz auf einen besonders sorgsamem Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen hingewiesen.

- **Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiet HQ100**

Etwa 210 m östlich des Vorhabengebietes verläuft die Östliche Günz (Gewässer 2. Ordnung) von Süden in Richtung Norden. Innerhalb des Geltungsbereiches selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das PG befindet sich sowohl in unmittelbarer Randlage / im Randbereich zum festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiet (gem. § 76 WHG) der Östlichen Günz (Stand September 2021, BayernAtlas des Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat) als auch zum sog. „wassersensiblen Bereich“ befindet (UmweltAtlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand September 2021).

Die Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes – für ein amtliches bzw. in Bezug auf die wasserrechtlichen Belange maßgebendes HQ-100-Ereignis / Bemessungshochwasser – ist in der Planzeichnung gem. dem aktuell vorliegenden Unterlagen-Stand nachrichtlich-informativ eingetragen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine Veränderung der Abflusssituation (bzw. dadurch verursachte Beeinträchtigung / Schädigung Dritter) im Rahmen eines Hochwasserereignisses HQ 100 in Verbindung mit der Umsetzung des gegenständlichen Vorhabens ausgeschlossen werden kann. Insgesamt werden 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 diesbezüglichen wasserrechtlichen / -wirtschaftlichen Belange sind damit i.V.m. der verfahrensgegenständlichen nicht berührt.

- **Hochwasserschutz / -risiken - Überschwemmungsgefahr**

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

Es ist 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).

Aufgrund dessen sowie im Hinblick auf die allgemeine Hochwassersituation im Plangebiets-Umfeld bzw. der Lage in Nachbarschaft / angrenzend zum Überschwemmungsgebiete HQ 100 der Östlichen Günz wird Bauherren weiterhin dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen ebenfalls weiterführend zu prüfen, ggf. grundsätzlich entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber dem evtl. Eintreten von Hochwasserereignissen bzw. einem evtl. möglichen Eintreten von Hochwasser (i.V.m. einem Hochwasserereignis >

HQ-100) in Gebäudekörper zu ergreifen (Maßnahmen im Rahmen eines vorsorgenden Hochwasserschutzes).

Es wird beispielsweise darauf hingewiesen Keller- / Bauwerksabdichtungen, bzw. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte oder gegen Hochwasser gesicherte Kellerfenster und Türen, vorzusehen sowie insbesondere auch den Zufahrtbereich bzw. alle weiteren geplanten Zugänge, Öffnungen, etc. zum vorgesehenen Tiefgaragenbauwerk evtl. mit entsprechend fachlich-zielführenden Maßnahmen grundsätzlich / vorsorglich zu sichern.

## **7.2.5 Stromversorgung / Telekommunikation**

### Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW) bzw. der LEW Verteilnetz GmbH und ist als gesichert zu bewerten.

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen 1-kV-Kabelleitungen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN). Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr insbesondere die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Bzgl. Maßnahmen im Nahbereich bzw. näheren Umgriff der Kabelleitung wird darauf hingewiesen, dass sich im Rahmen von konkreten Planungen bzw. rechtzeitig vor anstehenden Baumaßnahmen die Bauwerker / -herrn bzw. die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Unternehmen frühzeitig mit der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) in Verbindung zu setzen haben, um die weiteren konkreten Planungserfordernisse, -schritte, Maßnahmen etc. abzuklären.

Kabellagepläne können online abgerufen werden unter <https://geoportal.lvn.de/apak> oder können bei der Betriebsstelle Memmingen, Schweizer Ring 8-10, 87700 Memmingen angefordert werden.

Abschließend wird auf das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) in der jeweils aktuellen Fassung hingewiesen, dessen Inhalte zwingend zu beachten sind.

### Versorgung mit Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikation ist ebenfalls durch die jeweiligen Versorgungsträger als gesichert anzusehen.

## **7.2.6 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf**

Die Abfallbeseitigung ist als sichergestellt zu bewerten. Diese liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu.

Jeder der die öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtungen nutzt, hat die Menge der anfallenden Abfälle und deren Schadstoffgehalt geringstmöglich zu halten. Wertstoffe sind getrennt von nicht verwertbaren Abfallfraktionen zu sammeln und einer geeigneten Verwertung zuzuführen.

Auf die Bereitstellung von ausreichendem Raum an geeigneten Standorten auf den Grundstücken für die Unterbringung von getrennten Müllsammelbehältern (entsprechend der Entsorgungskonzeption der Abfallwirtschaft des Landkreises Unterallgäu) wird hingewiesen.

Außerdem sollten auf den Grundstücken für organische Abfälle möglichst Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Anschluss- und Überlassungszwang (vgl. § 6 der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Unterallgäu (Abfallwirtschaftssatzung – AWS vom 11.12.2018) auch für Bioabfälle gilt und daher je anschlusspflichtigem Grundstück trotzdem grundsätzlich ein Biomüllbehältnis nach § 14 Abs. 3 Satz 3 AWS vorzuhalten ist (§ 15 Abs. 1 Satz 1 AWS). Eine Befreiung kann nur auf schriftlichen Antrag erfolgen, wenn gleichzeitig der

Nachweis erbracht wird, dass der gesamte auf dem Grundstück anfallende Biomüll vollständig selbst verwertet wird.

#### Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll

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.

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in einer für den Leerungsvorgang geeigneten Weise bereitzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgehaltenen Müllbehältnissen (Behälter für Rest- und Biomüll, Altpapier sowie die Gelben Tonnen) ausnahmslos an bzw. entlang der jeweils nächsten, vom Müll-Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahren erreichbaren / befahrbaren Erschließungsanlage zur Leerung bereitzustellen sind. Vorliegend sind dies die Straßen „In der Breite“ und „Hirtenau“.

Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Öffentliche Verkehrsfläche entlang des Ostrand des Plangebietes, welche u.a. auch zur verkehrstechnischen Erschließung des südlich angrenzenden, bereits bestehenden Anwesens „In der Breite“ Haus-Nr. 10 dient, auch nach der i.V.m. der vorliegenden Planung planungsrechtlich nachführend festgesetzten Verbreiterung von durchgehend 3 auf insgesamt 4 m nicht mit dem Abfallsammelfahrzeug befahren werden kann (aufgrund des berufsgenossenschaftlichen Rückwärtsfahrverbotes für Abfallsammelfahrzeuge und des berufsgenossenschaftlich geforderten Ausbaustandes).

## Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, „Bayerischer Denkmal-Atlas“, akt. Stand Zeitpunkt Planfassung
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“, akt. Stand Planaufstellung
- 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, Geologische Karte M 1:500.000, 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, „UmweltAtlas Naturgefahren“, (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1:25.000, Stand September 2021
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01.01.2020
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstation Memmingen
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- Landratsamt Unterallgäu - Sachgebiet Immissionsschutz: Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungs-Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 20.10.2021)
- Marktgemeinde Erkheim: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002
- Marktgemeinde Erkheim: Bebauungsplan „In der Breite“, in der Gemeinderatssitzung am 04.10.1994 als Satzung beschlossen sowie genehmigt per Bescheid vom 08.11.1994, Nr. 51-610-5; inklusive der 1. Änderung in der Fassung vom 18.04.2016
- Regionalplan der Region Donau-Iller (15)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

### Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

- Die der Planung zugrunde liegende *digitale Flurkarte (DFK)* wurde von der Gemeinde Erkheim zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband & Vermessung.



### IV. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Erkheim hat in der Sitzung am 08.06.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans "In der Breite" gemäß §§ 2 Abs. 1 i.V.m. 13a und 13 BauGB gefasst.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.09.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB sah die Gemeinde sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab.
3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans "In der Breite", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 21.09.2021 wurde gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.2021 bis einschließlich 09.11.2021 öffentlich ausgelegt.  
Zeitgleich wurden die Planunterlagen und der Bekanntmachungstext auch durch Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Gemeinde Erkheim unter [www.erkheim.de](http://www.erkheim.de) zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.  
In Berücksichtigung insbesondere von Inhalt und Umfang der Planung, gesetzlichen Feiertagen sowie der Situation bzgl. der COVID-19-Pandemie wurde die Beteiligungsfrist auf die Dauer von 35 Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).  
Die öffentliche Auslegung wurde am 28.09.2021 ortsüblich bekanntgemacht.  
  
Auf die Unterrichtung und Erörterung sowie Gelegenheit zur Stellungnahme wurde neben der Aufstellung des Bebauungsplans nach §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Inhalte des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 28.09.2021 gemäß § 13a Abs. 2 BauGB hingewiesen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB), zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans "In der Breite", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 21.09.2021, fand mit Schreiben bzw. per E-Mail-Ausgang vom 05.10.2021 bis einschließlich 09.11.2021 statt.  
Auch hier wurde in Berücksichtigung insbesondere von Inhalt und Umfang der Planung, gesetzlichen Feiertagen sowie der Situation bzgl. der COVID-19-Pandemie die Beteiligungsfrist die Beteiligungsfrist auf die Dauer von 35 Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB).
5. Der Gemeinderat Erkheim hat in der öffentlichen Sitzung am 16.11.2021 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans "In der Breite" in der Fassung mit Bezeichnung „Endfassung“ vom 16.11.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erkheim, den .....  
 .....  
 Christian Seeberger, 1. Bürgermeister Siegel

6. Ausfertigung:  
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans "In der Breite" und seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Erkheim übereinstimmen.

Erkheim, den .....  
 .....  
 Christian Seeberger, 1. Bürgermeister Siegel

7. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans "In der Breite" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).  
 Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.  
 Seit diesem Zeitpunkt wird die Bebauungsplanänderung mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Zudem wird die in Kraft getretene Bebauungsplanänderung gemäß § 10a Abs. 2 BauGB in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde Erkheim unter „[www.erkheim.de](http://www.erkheim.de)“ einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

Erkheim, den .....

.....  
 Christian Seeberger, 1. Bürgermeister

Siegel

## Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans „In der Breite“ und deren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Erkheim übereinstimmen.

### GEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den .....

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Christian Seeberger



### PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der  
Marktgemeinde 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

## ANLAGE

### Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail
Abwasserverband Oberes Günztal		Babenhäuser Straße 7 87746 Erkheim	<a href="mailto:poststelle@vg-erkheim.de">poststelle@vg-erkheim.de</a>
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen		Bismarckstraße 1 87700 Memmingen	<a href="mailto:poststelle@adbv-mm.bayern.de">poststelle@adbv-mm.bayern.de</a>
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4 80539 München	<a href="mailto:beteiligung@blfd.bayern.de">beteiligung@blfd.bayern.de</a>
Deutsche Telekom Technik GmbH		Postfach 1002 87432 Kempten	<a href="mailto:T_NL_Sued_PT123_Bauleitplanung@telekom.de">T_NL_Sued_PT123_Bauleitplanung@telekom.de</a>
Kreisheimatpfleger Peter Kern		Bürgermeister-Krach-Straße 6 87719 Mindelheim	<a href="mailto:p.kern@architekt-kern.de">p.kern@architekt-kern.de</a>
Landratsamt Unterallgäu	Bauamt / Bauleitplanung & Denkmalschutz Herr Claus Irsigler	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	<a href="mailto:claus.irsigler@ira.unterallgaeu.de">claus.irsigler@ira.unterallgaeu.de</a> <a href="mailto:baurecht@ira.unterallgaeu.de">baurecht@ira.unterallgaeu.de</a>
Landratsamt Unterallgäu	Bodenschutz Herr Gisbert Siede	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	<a href="mailto:gisbert.siede@ira.unterallgaeu.de">gisbert.siede@ira.unterallgaeu.de</a> <a href="mailto:bodenschutz@ira.unterallgaeu.de">bodenschutz@ira.unterallgaeu.de</a>
Landratsamt Unterallgäu	Brandschutzdienststelle Herr Alexander Möbus	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	<a href="mailto:alexander.moebus@ira.unterallgaeu.de">alexander.moebus@ira.unterallgaeu.de</a>
Landratsamt Unterallgäu	Immissionsschutz Herr Julian Rubach	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	<a href="mailto:julian.rubach@ira.unterallgaeu.de">julian.rubach@ira.unterallgaeu.de</a> <a href="mailto:immissionsschutz@ira.unterallgaeu.de">immissionsschutz@ira.unterallgaeu.de</a>
Landratsamt Unterallgäu	Kommunale Abfallwirtschaft Herr Edgar Putz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	<a href="mailto:edgar.putz@ira.unterallgaeu.de">edgar.putz@ira.unterallgaeu.de</a>
Landratsamt Unterallgäu	Naturschutz Herr Maximilian Simmnacher	Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	<a href="mailto:maximilian.simmnacher@ira.unterallgaeu.de">maximilian.simmnacher@ira.unterallgaeu.de</a> <a href="mailto:naturschutz@ira.unterallgaeu.de">naturschutz@ira.unterallgaeu.de</a>
Landratsamt Unterallgäu	Wasserrecht Herr Martin Daser	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	<a href="mailto:martin.daser@ira.unterallgaeu.de">martin.daser@ira.unterallgaeu.de</a> <a href="mailto:wasserrecht@ira.unterallgaeu.de">wasserrecht@ira.unterallgaeu.de</a>
Lechwerke AG	Beteiligung Bauleitplanung	Schaezlerstraße 3 86150 Augsburg	<a href="mailto:kontakt@lew.de">kontakt@lew.de</a>
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe	<a href="mailto:referenten-sued@lew.de">referenten-sued@lew.de</a>
Polizeiinspektion Mindelheim		Memminger Straße 16 87719 Mindelheim	
Regierung von Schwaben	Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	Fronhof 10 86152 Augsburg	<a href="mailto:poststelle@reg-schw.bayern.de">poststelle@reg-schw.bayern.de</a>
Regionaler Planungsverband Donau-Iller		Schwambergerstraße 35 89073 Ulm	<a href="mailto:sekretariat@rvdi.de">sekretariat@rvdi.de</a>
Schwaben Netz GmbH Erdgas Schwaben		Bayerstraße 45 86199 Augsburg	<a href="mailto:info@schwaben-netz.de">info@schwaben-netz.de</a>

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail
Wasserwirtschaftsamt Kempten	Herr Philipp Clermont	Rottachstraße 15 87435 Kempten	<a href="mailto:philipp.clermont@wwa-ke.bayern.de">philipp.clermont@wwa-ke.bayern.de</a> <a href="mailto:poststelle@wwa-ke.bayern.de">poststelle@wwa-ke.bayern.de</a>
<b>Beteiligte Nachbargemeinden</b>			
Breitenbrunn	Herr 1. Bürgermeister Tempel	Kirchstraße 1 87739 Breitenbrunn	<a href="mailto:info@breitenbrunn-schwaben.de">info@breitenbrunn-schwaben.de</a>
Kammlach	Frau 1. Bürgermeisterin Steudter-Adl Amini	Pfarrer-Herb-Straße 11 87754 Kammlach	<a href="mailto:rathaus@kammlach.de">rathaus@kammlach.de</a>
Lauben	Herr 1. Bürgermeister Rößle	Erkheimer Straße 7 87761 Lauben	<a href="mailto:rathaus@gemeinde-lauben.de">rathaus@gemeinde-lauben.de</a>
Oberrieden	Herr 1. Bürgermeister Wilhelm	Schulweg 1 87769 Oberrieden	<a href="mailto:oberrieden@vgem-pfaffenhausen.de">oberrieden@vgem-pfaffenhausen.de</a>
Oberschönegg	Herr 1. Bürgermeister Fuchs	Hauptstraße 23 87770 Oberschönegg	<a href="mailto:info@oberschoenegg.de">info@oberschoenegg.de</a>
Sontheim	Herr 1. Bürgermeister Gänsdorfer	Hauptstraße 41 87776 Sontheim	<a href="mailto:leitung@sontheim.de">leitung@sontheim.de</a>
Westerheim	Frau 1. Bürgermeisterin Bail	Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim	<a href="mailto:rathaus@gemeinde-westerheim.de">rathaus@gemeinde-westerheim.de</a>