

# 5. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der A 96"

## Zeitlich aufschiebende bedingte Nutzungen / Festsetzungen i.V.m. den Belangen des Artenschutzrechts

Für die im Plan mit Bezeichnung "Z1" gekennzeichnete Fläche der festgesetzten Baugelände GE 7 und GE 8 (Teilflächen beidseits entlang der Grenze der Grundstücke Fl.-Nrn. 603 und 604, jeweils der GmkG. Erkeim) ist die zeitlich aufschiebende Bedingung (s. "Festsetzung durch Text" Ziffer 3.13) durch die Herstellung / fertiggestellte Umsetzung der nachfolgenden, aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen 3 Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen eingehend:

- Gebietsintern festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen "Ausgleichsfläche A 10" am Oststrand des Geltungsbereichs,
- Gebietsextern festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen im Bereich "Eidlerholz" sowie
- Gebietsextern artenschutzrechtlich zugeordnete, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / Ersatzhabitat (CEF-Maßnahme) innerhalb der in der Planung mit einer Umgrünungslinie gekennzeichneten Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 769/2, 770 und 770/1, jeweils der Gemarkung Erkeim (ehem. Kiesabbauflächen auf Privatgrund nördlich der BAB 96, inzwischen in Gemeindeeigentum).

Hinweis: Ersatzhabitat insbesondere für die Arten Flußregenpfeifer sowie Reptilien / v.a. Zauneidechsen und Amphibien; diese sind im jeweiligen Eingriffsbereich der Baugrundstücke abzusammeln und umzusetzen.

Erkeim, den .....  
(1. Bürgermeister C. Seeburger, Siegel)

Das Eintreten der zeitlich aufschiebenden Bedingung unter Ziffer 3.13 der "Festsetzungen durch Text" zur 5. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet südlich der A 96" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB örtlich bekanntgemacht.  
Das Eintreten der zeitlich aufschiebenden Bedingung ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

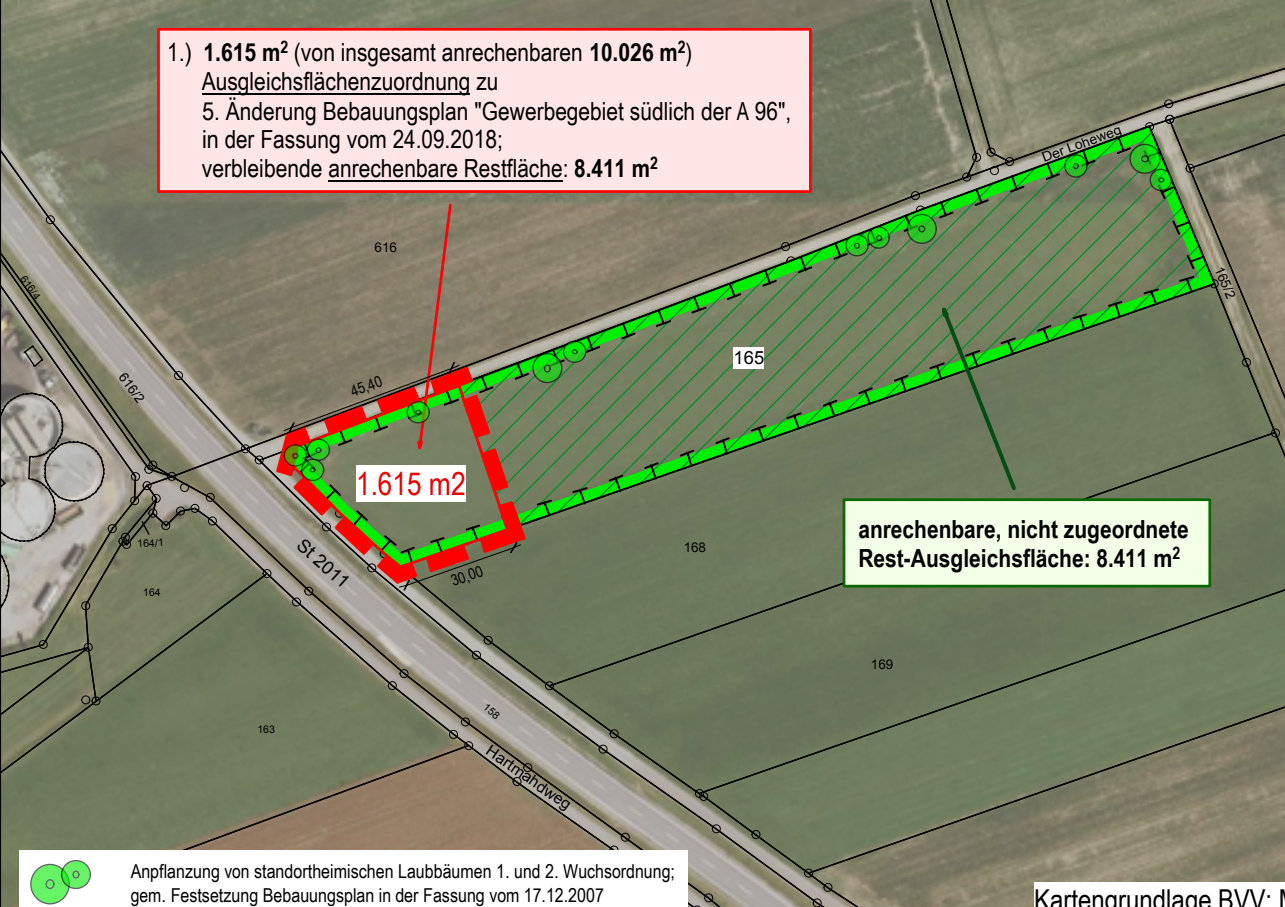
Erkeim, den .....  
(1. Bürgermeister C. Seeburger, Siegel)

### Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme / CEF-Maßnahme

(Umgrünung Flächenbereich für die Umsetzung des zugeordneten artenschutzrechtlichen Ersatzhabitals): Schaffung Ersatzhabitat v.a. für Flußregenpfeifer, Reptilien / insb. Zauneidechsen und Amphibien auf ehem. Kiesabbauflächen auf Privatgrund, inzwischen in Gemeindeeigentum; Teilflächen Grundstücke Fl.-Nrn. 769/2, 770 und 770/1, jeweils der Gemarkung Erkeim



## A) Ausgleichsflächenzuordnung Bereich "Retentionsraum" TF Fl.-Nr. 165, GmkG. Schlegelsberg (gemeindl. Grundstücksfläche)



## Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Festsetzung / Zuordnung der "gebietsexternen" Ausgleichsflächen

**Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

**A) Flächenbereich "Retentionsraum", Grundstück Fl.-Nr. 165, GmkG. Schlegelsberg (gemeindliche Grundstücksfläche):** Retentionsbecken, mit Beschuld vom 18.09.2013 genehmigt, am Süwestrand innerhalb des Bebauungsgebietes "GE südlich der A 96", Lage zum Plangebiet ca. 350 m südwestlich bzw. östlich entlang der St 2011 und unmittelbar südlich entlang des Lohweges.  
- **Voranzige Zielsetzung:** Anreicherung von Lebensraumstrukturen sowie Optimierung trocken-magerer Standorte.  
- **Anrechenbarkeit:** Ausgleichsfaktorenwert von 1,0.

**B) Flächenbereich "Eidlerholz", Grundstücke Teilflächen Fl.-Nrn. 624, 626, 632 und 765 sowie Fl.-Nrn. 633, 634, 744, 748 und 749, jeweils GmkG. Erkeim: Gesamtläche 43.545 m<sup>2</sup> davon anrechenbar 38.442 m<sup>2</sup> (private Grundstücksflächen); weiterhin Teilfläche Fl.-Nr. 623, GmkG. Erkeim: 248 m<sup>2</sup> (gemeindliche Grundstücksfläche). Ausgleichsflächenkomplex insbesondere für Amphibien und Vögel im direkten nordöstlichen Anschluss an das Gewerbegebiet südlich der A 96, Lage zum Plangebiet ca. 700 m östlich des Plangebietes bzw. im Bereich südlich der BAB 96 und der Oststrandstraße nach Westheim.  
- **Voranzige Zielsetzung:** Optimierung bestehender Strukturen / Lebensraumanreicherung. Der Ausgleichsflächenbereich besteht sowohl aus Waldrandbereichen (geprägt von teils feuchten bis nassen und quelligen Zonen) sowie aus Rand- / Übergangs- bzw. Kontaktbereichen zwischen Waldrand und Offenlandflächen als auch aus Offenlandflächen unterschiedlichster Standorte (bereichsweise auch feucht bis wasserflutend; zudem ist ein Graben mit dauerhafter Schüttung vorhanden).  
- **Anrechenbarkeit:** Ausgleichsfaktorenwert von 0,6 für den Bereich Wald / Waldrand und 1,0 für die Offenlandflächen.**

**Umgrünung der festgesetzten / zugeordneten "gebietsexternen" Ausgleichsflächen**

**Gesamtbedarf gebietsextern: 24.730 m<sup>2</sup> (= 29.703 m<sup>2</sup> Gesamtausgleichsflächenbedarf - 4.973 m<sup>2</sup> gebietsinterne Ausgleichsflächen auf Teilflächen der Grundstücke 603 und 604 der GmkG. Erkeim am Oststrand des Plangebietes).**

**Zuordnung gebietsexterner Ausgleichsflächen:**

- 1.615 m<sup>2</sup> zu Grundstück Fl.-Nr. 165, GmkG. Schlegelsberg (gemeindliche Grundstücksfläche, anrechenbare Gesamtläche 10.026 m<sup>2</sup>)
- 23.115 m<sup>2</sup> zu Ausgleichsflächenkomplex aus Teilflächen Grundstücke Fl.-Nrn. 624, 626, 632 und 765 sowie Fl.-Nrn. 633, 634, 744, 748 und 749, jeweils GmkG. Erkeim (private Grundstücksflächen, anrechenbare Gesamtläche 38.442 m<sup>2</sup>)

**Übergeordnete Maßnahmenkonzeption, naturschutzrechtliche Zielsetzung:**

(im Vorgriff einer nachfolgenden noch in enger Abstimmung insbesondere sowohl mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landesamtes Unterraum als auch mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempen abschließend festzulegenden und auszuarbeitenden Detailplanung):

**A) Flächenbereich "Retentionsraum", Grundstück Fl.-Nr. 165, GmkG. Schlegelsberg (gemeindliche Grundstücksfläche):** Umsetzung von Maßnahmen entsprechend der Vorgaben des bestandskräftigen B-Plans "Gewerbegebiet südlich der A 96" in der Fassung vom 17.12.2007 bereits festgelegt; in dessen räumlichen Geltungsbereich sich die Ausgleichsfläche auch befindet. Dieser Sachstand wurde zuletzt unter Ziffer 4.2.1 im Rahmen des Genehmigungsbeschlusses vom 18.09.2013 zur Umsetzung / Errichtung des Retentionsbeckens festgelegt. Gem. Ziffer 2.9.7 "Unterpunkt 'Ausgleichsfläche A 6' des bestandskräftigen B-Plans ist festgelegt: "Anlage eines Kiesgrubenbiotops auf Fl.-Nr. 165 und 165/2. Es ist ein Bodenaufbau bis zu einer Tiefe von max. 600 m dNN durchzuführen. Die Böschungen sind abwechslungsreich zu gestalten, mit langsamer Anliegerhang an das Geländeaniveau. Rohbodenbereiche sollen als Magerrasenstandorte klassifiziert werden. Einzelbaupflanzungen am nördlichen Randbereich gemäß Planzeichnung."

**B) Flächenbereich "Eidlerholz", Grundstücke Teilflächen Fl.-Nrn. 624, 626, 632 und 765 sowie Fl.-Nrn. 633, 634, 744, 748 und 749, jeweils GmkG. Erkeim (Grundstücke in Privateigentum):** 1. In der Vereinbarung mit standortgerechten Flächenpflanzungen mittel- bis langfristige gezielte Freisetzung einzelner Gehölze, bereichsweise Auflichtung, Ermöglichung Aufkommen von Uferwuchs ggf. auch durch aktive Maßnahmen. 2. Fl.-Nr. 633: Freisetzung wasserführender Grabenstrukturen, quellige Zonen und vorhandener Laubgehölze; punktuelle Schaffung von Lichtungen sowie bereichsweise Einbringung von Laub- / Wildobstgehölzen; Teilentnahme von schlagfähigen Fichten. 3. Fl.-Nr. 744: Artenanreicherung holzdominanter Bestand, bereichsweise Einbringung von Laub- / Wildobstgehölze. 4. Fl.-Nrn. 748 & 749: Öffnung leuchtziger Bereich und Rückhaltung Hang- / Oberflächennasser, ggf. begleitende Erlenpflanzung. In den Offenlandbereichen erfolgen vorrangig folgende Maßnahmen:

- Flächenhafte Extensivierung, bereichsweise Artenanreicherung durch Einbringung von standortgerechten, autochthonen Saatgut. 2. Anlage von Streuobstwiesen / Obstgehölzen in süd- und südwestexponierten Bereichen. 3. Optimierung / bedarfsgerechte Pflege vorhandener Gehölzstrukturen. 4. Entlang der Nord-, Ost- und Südgrenze der Fl.-Nrn. 623, 624, 626 und 765 Anpflanzung von mind.- 3-reihigen, artenreichen Feldgehölzstrukturen (nicht durchgehend; abschrittweise auf mind. 10 m unterbrochen) mit vorgeplanten artenreichen Hochstaudensäulen. 5. Anlage von artenreichen Hochstaudensäulen oder alternativ von Abgrabungen (Standortabhängig) vorgeplant zu den bestehenden Flächen bzw. linearen Gehölzstrukturen sowie zu den Waldbereichen. 6. Graben im mittleren Bereich von Fl.-Nr. 632: Öffnung / Rückbau Grabenverrohrung, naturnahe Gestaltung Grabenrandbereiche und nach Möglichkeit Anlage einer Rückhalteleide für das Grabenwasser im östlichen Randbereich von Fl.-Nr. 632. 7. Bereich bestehender Stadel: Schaffung weiterer Lebens- Niststräume v.a. für Insekten, Avifauna & Fledermause.

## B) Ausgleichsflächenzuordnung Bereich "Eidlerholz" zu Grundstücken in Privateigentum TF Fl.-Nr. 632 sowie Fl.-Nrn. 633, 634, 744, 748 und 749, jeweils GmkG. Erkeim



## Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl, GRZ  
TH max. maximal zulässige Traufhöhe über NN  
FH max. maximal zulässige Firsthöhe über NN  
max 25° zulässige Dachneigung 0° bis max. Gradangabe

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

a offene Bauweise, abweichend in Bezug auf die Gebäudehöhen; Baukörperhöhen über 50 m zulässig  
Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
(Straßen)Verkehrsfläche auf Privatgrund (Verbindung Betriebsgrundstücke)

### 5. Grünflächen, Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen

öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Biotopvernetzung, Ortsrandengrünung und Baugeländegrünung"  
private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandengrünung"  
private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Baugeländegrünung und Abstandsflächen zur A 96"  
private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Baugeländegrünung Richtung Osten / Aufbau trocken-magerer, extensive Lebensräume im Bereich Dachbauwerk mit Anrechtsschutz"  
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gebietsinterne Ausgleichsflächen  
festgesetzter Baumbestand:  
Anpflanzung von standortstimmigen Laubbäumen 1. Wuchserordnung zu erhaltende / zu fördernde Entwicklung einer flächentypischen Gehölzstruktur / Gehölzsuccession (gezielte Eigenentwicklung)  
Anlage Geländemulde / -senke ohne Grundwasserbezug (mind. ca. 50 m<sup>2</sup>), Standortanreicherung durch temporäre Ansammlung von Oberflächenwasser; Standort und Ausformung sind in geringem Umfang veränderbar

### 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Deich, gepaltete Hochwasserschutzmaßnahme auf Grundlage "Hochwasserstudie 'Südlich der A 96', Ingenieurgesellschaft Kern Architekten / Arnold Consul AD vom 16.05.2007" vgl. hierzu Ausführungen in den Hinweisen durch Text und der Begründung

### 7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestandskräftigen Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.12.2007  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.09.2018  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.2016  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung als Stellplätze  
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung als Nebengebäude (mit zwingend vorzunehmender Dachbegrenzung)  
Baubereitszone A 96 (Abstand vom Fahrbahnrand 40 m)  
Baubereitszone A 96 (Abstand 100 m vom Fahrbahnrand)  
L max. höchstzulässige Emissionskontingente nach DIN 45691 in dB(A) (tags / nachts)  
freizuhaltendes Sichtdreieck, Anfahrtsicht  
Umgrünung Fläche mit zeitlich aufschiebender bedingten Nutzungen / Festsetzungen mit Bez.-Nr.: s. Ziffer 3.13 der "Festsetzungen durch Text"  
Umsetzung von Maßnahmen zur Strukturaneicherung auf Ausgleichsflächen  
Schaffung lose aufgeschichteter Lesesteinhäufen, je mind. ca. 10-15 m<sup>2</sup>, oder alternativ spezieller Zauneidechsen-Strukturen, die Mindestanzahl ist bindend; Standort und Ausformung sind veränderbar  
Schaffung Totholzstruktur, je mind. ca. 15-20 m<sup>2</sup>; die Mindestanzahl ist bindend; Standort und Ausformung sind veränderbar

### Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Straßenbeleuchtung / -begleitgrün / Regenwasserversickerung; Gestaltungsvorschlag im Rahmen der städtebaulichen Konzeption  
Überschummungsgebiet Hochwasserereignis HQ 100 der südlichen Glnz (gemäß Planunterlagen Ing. Büro PBU vom 19.07.2013; Hochwasserschutz Gewerbegebiet südlich der A96)  
Für die Dauer bis zum Eintreten der zeitlich aufschiebenden Bedingung Ziffer 3.13 der "Festsetzungen durch Text":  
Umsetzung der folgenden Maßnahmen zur Strukturaneicherung i.V.m. Anlage und Erhalt des temporären Ersatzhabitals für Reptilien und Flußregenpfeifer:  
1. Anlage Reptilienschutztaun am gesamten temporären Ersatzhabitat, dauerhafter Sicherstellung der Funktionsfähigkeit (auf die Ziffer 6.3 des Artenschutz-Gutachtens vom 18.06.2016 und beigefügten) abschließende Festlegung Ausgestaltung und genauer Verlauf durch die ökologische Baubegleitung  
2. Anlage spezieller Zauneidechsen-Strukturen bzw. -Lebensräume (auf die Ziffer 6.3 des Artenschutz-Gutachtens vom 18.06.2016 und beigefügten); Mindestanzahl 15 Stück, die jeweilige Lage wird in Berücksichtigung der Bestandssituation von der ökologischen Baubegleitung festgelegt  
3. stellenweise Anreicherung Uferuntergrundnutzung, Schaffung von "Lück" durch Bodenabschüttung; Mindestanzahl 2 Stück; die jeweilige Lage wird in Berücksichtigung der Bestandssituation von der ökologischen Baubegleitung festgelegt  
4. flächenhafte Ansaat mit autochthoner, standortangepasster Magerrasen-Mischung (vgl. Krach, keine Keimlinge)  
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Anlage von Gehölz- / Feldgehölzstrukturen aus standortstimmigen Baum- und Sträuchergehölzen  
festgesetzter Baumbestand:  
Anpflanzung von standortstimmigen Laubbäumen 2. Wuchserordnung  
Geländebeschreibungen, Bestand und Planungsvorschlag  
Grenze Flächen für Abrägung und Wiederwaffnung zu Baugelände GE 107 gem. bestandskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2007  
vorgezeichnete Wanderwege / Wendschleife  
bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern  
Bemaßung, Maßzahlen /angaben in Metern

## Verfahrensvermerk

Der Marktgemeinderat Erkeim hat in seiner Sitzung am 24.09.2012 die Aufstellung zur 5. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet südlich der A 96" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.09.2012 örtlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 24.09.2012 fand mit der Bekanntmachung vom 06.12.2012 in der Zeit vom 14.12.2012 bis einschließlich 14.01.2013 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 24.09.2012 fand mit dem Schreiben vom 13.12.2012 bis einschließlich 14.01.2013 statt.

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 19.02.2018, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.03.2018 bis einschließlich 06.04.2018 im Rathaus der Gemeinde Erkeim während der üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 22.02.2018 örtlich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 19.02.2018, fand mit dem Schreiben vom 28.02.2018 bis ebenfalls einschließlich 06.04.2018 statt.

Der fortgeschriebene Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet südlich der A 96", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 30.07.2018, wurde gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2018 bis einschließlich 12.09.2018 öffentlich ausgestellt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 31.07.2018 örtlich bekanntgemacht.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a Abs. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.07.2018 fand mit Schreiben vom 31.07.2018 bis einschließlich 07.09.2018 statt.

Der Marktgemeinderat Erkeim hat in seiner Sitzung am 24.09.2018 die 5. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet südlich der A 96" in der Fassung vom 24.09.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

Erkeim, den .....  
(1. Bürgermeister C. Seeburger, Siegel)

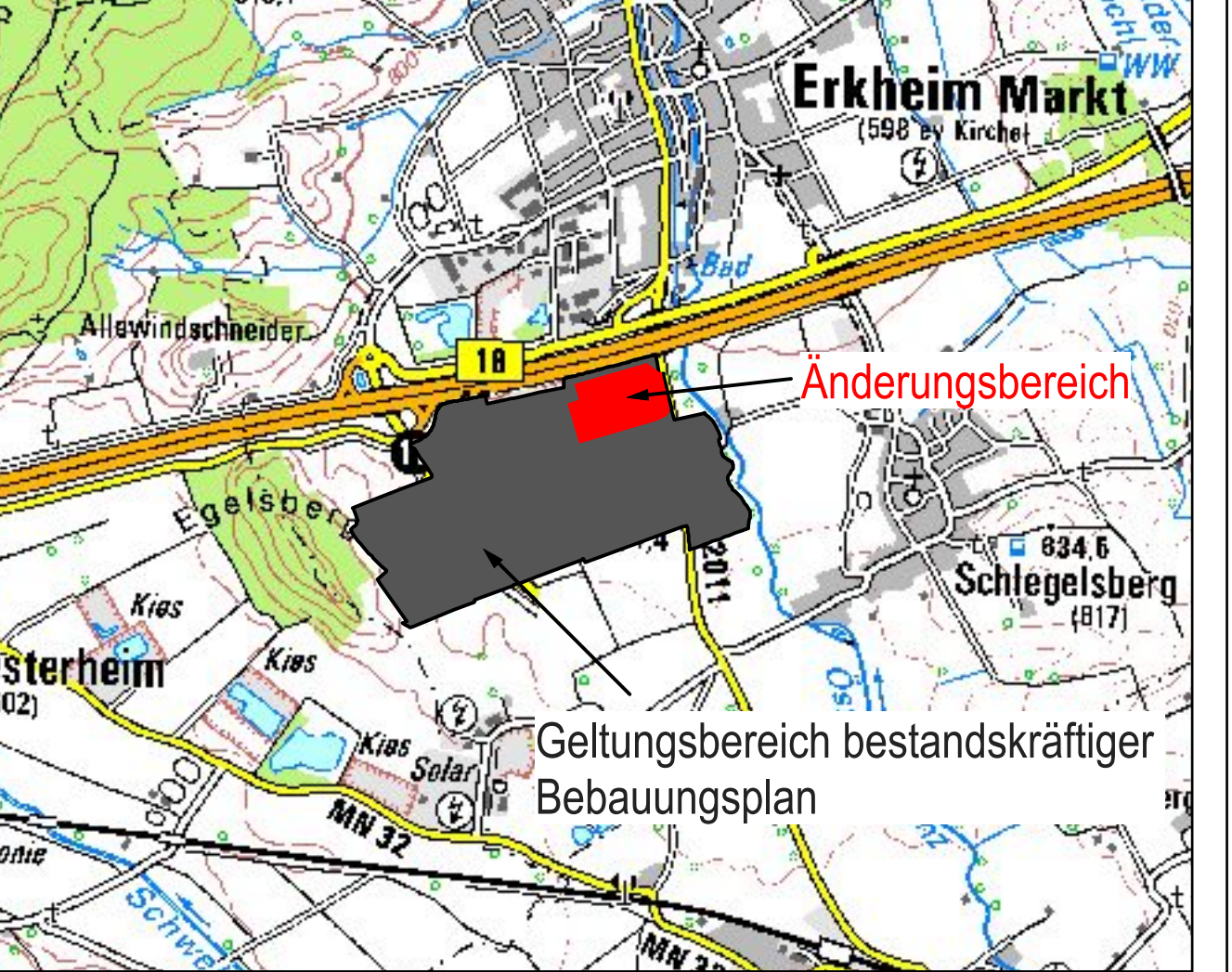
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans und seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Marktgemeinderates Erkeim übereinstimmen.

Erkeim, den .....  
(1. Bürgermeister C. Seeburger, Siegel)

Erkeim, den .....  
(1. Bürgermeister C. Seeburger, Siegel)

Planverfasser:  
Gefertigt im Auftrag der Marktgemeinde Erkeim

Mindelheim, den .....  
Peter Kern, Architekt



## Planvorhaben:

5. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der A 96"

ENDFASSUNG vom 24.09.2018

Vorbaherträger:  
Marktgemeinde Erkeim  
Marktstraße 1  
87746 Erkeim

Projektphase: ENDFASSUNG  
Projektnummer: 12-110 / 18-104  
Plan-Datei: 0818\_1\_BPV\_05\_08\_18\_A1\_Planzeichnung\_01.docx  
Datum: gez. 24.09.2012, erg. 12.02.2018, 19.02.2018, 30.07.2018, 24.09.2018  
Maßstab: 1 : 1.000  
gez.: me  
Bürgermeister-Krach-Str. 6  
87719 Mindelheim  
Tel. 08261 / 731 89-0  
Fax 08261 / 731 89-20  
info@architekt-kern.de  
www.architekt-kern.de