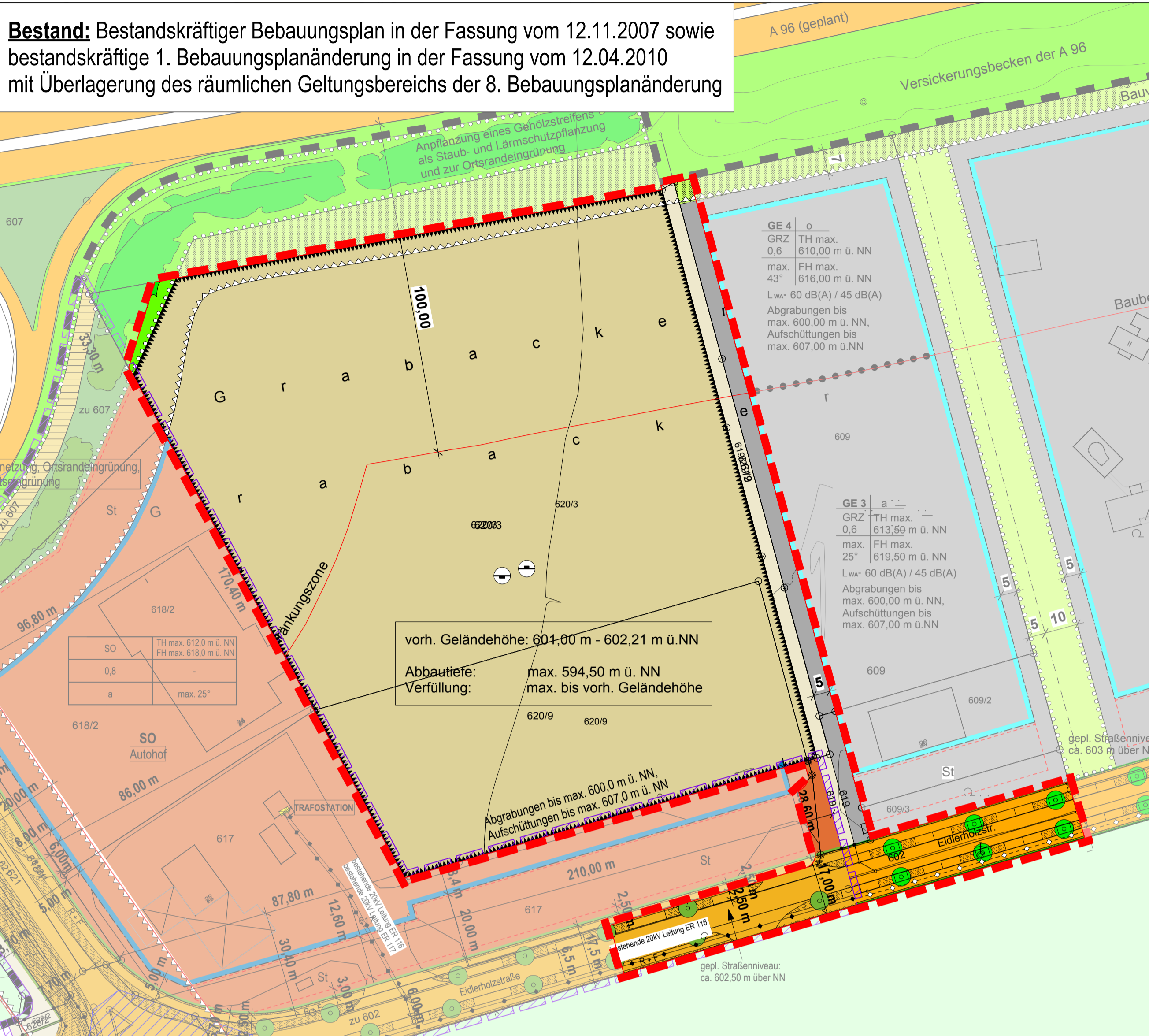
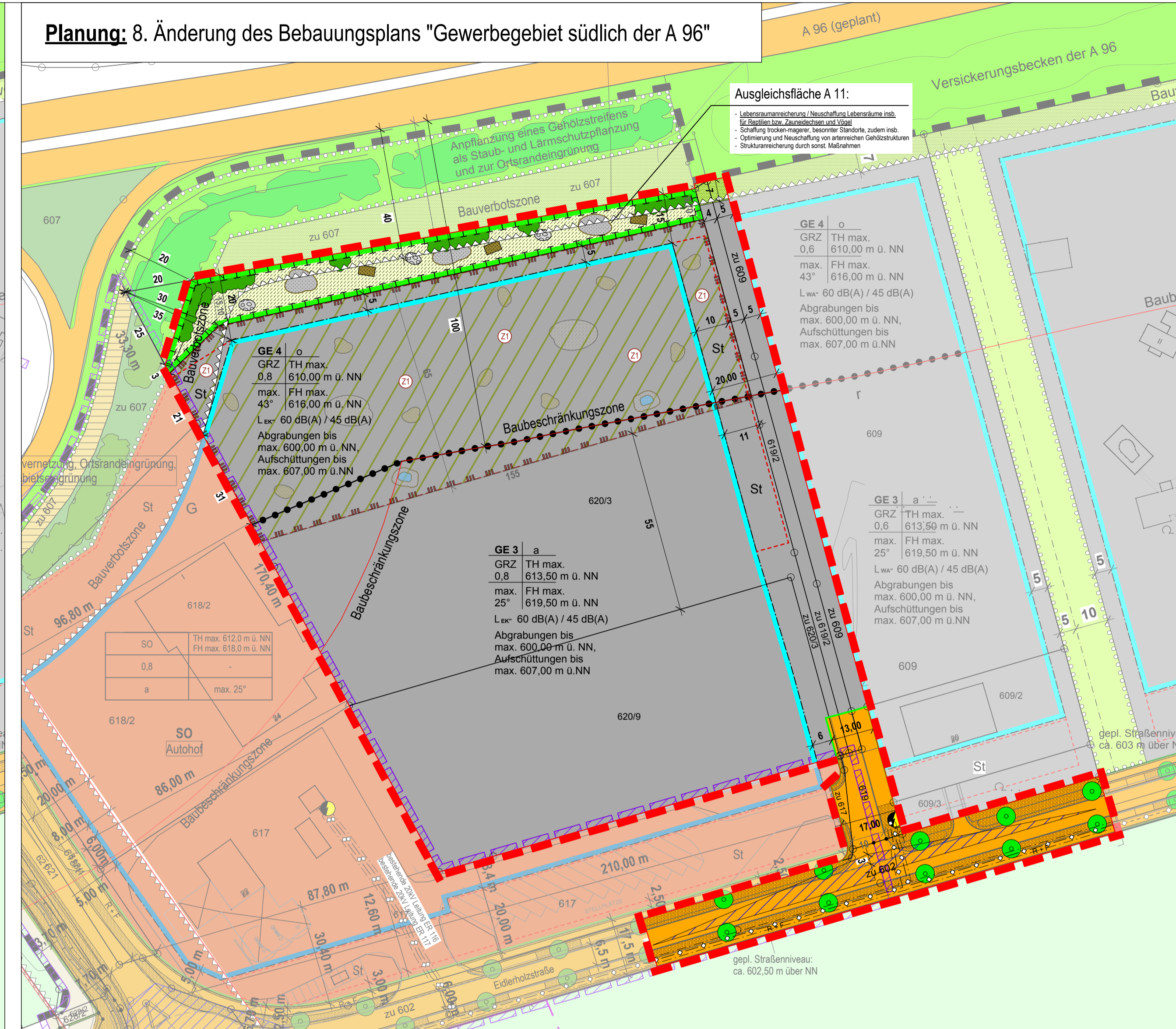


8. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der A 96"

Bestand: Bestandskräftiger Bebauungsplan in der Fassung vom 12.11.2007 sowie bestandskräftige 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12.04.2010 mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Bebauungsplanänderung



Planung: 8. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet südlich der A 96"



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 21.02.2018 (GVBl. S. 48).

Verfahrensvermerke:

Der Marktrat Erkeim hat in der Sitzung am 22.01.2018 die Aufstellung zur 8. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet südlich der A 96" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2018 fand mit Bekanntmachung vom 31.07.2018 in der Zeit vom 02.08.2018 bis einschließlich 07.09.2018 statt (durch öffentliche Einsichtnahme der Planunterlagen sowohl in den Diensträumen des Rathauses Erkeim als auch mittels zeitgleichem Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Marktgemeinde).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2018 fand mit dem Schreiben (E-Mail) vom 31.07.2018 bis einschließlich 07.09.2018 statt.

Der Entwurf der 8. 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 03.12.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2018 bis einschließlich 06.02.2019 öffentlich ausgestellt (durch öffentliche Einsichtnahme der Planunterlagen sowohl in den Diensträumen des Rathauses Erkeim als auch durch zeitliche Möglichkeit zur Einsichtnahme mittels Einlegen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Marktgemeinde).

Aufgrund des inhaltlichen Umfangs der Planunterlagen sowie in Berücksichtigung von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen wurde die Ausstellungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf eine angemessene längere Frist von 42 Tagen verlängert. Die öffentliche Auslegung wurde am 18.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 03.12.2018 fand mit Schreiben vom 14.12.2018 bis einschließlich 31.01.2019 statt.

Auch hier wurde aufgrund des inhaltlichen Umfangs der Planunterlagen sowie in Berücksichtigung von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen die Ausstellungsfrist gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB auf eine angemessene längere Frist von 45 Tagen verlängert.

Der Marktrat Erkeim hat in der Sitzung am 25.03.2019 die 8. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet südlich der A 96" in der Fassung vom 25.03.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satz beschlossen.

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

Ausfertigung:
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung und ihre Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Marktrates Erkeim übereinstimmen.

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

Der Satzungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet südlich der A 96" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung und Zusammenfassender Erklärung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereithalten und auf Verlangen über Inhalt Auskunft erteilt. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auch in das Internet eingestellt bzw. ist auf der Internetseite der Marktgemeinde einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.
Die in Kraft getretenen Planunterlagen werden ferner dem Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München (poststelle@dbv.bayern.de) für die Veröffentlichung in einem zentralen Internetportal des Landes zugeleitet.

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

Planverfasser:
Gefertigt im Auftrag der Marktgemeinde Erkeim

Mindelheim, den Peter Kern, Architekt

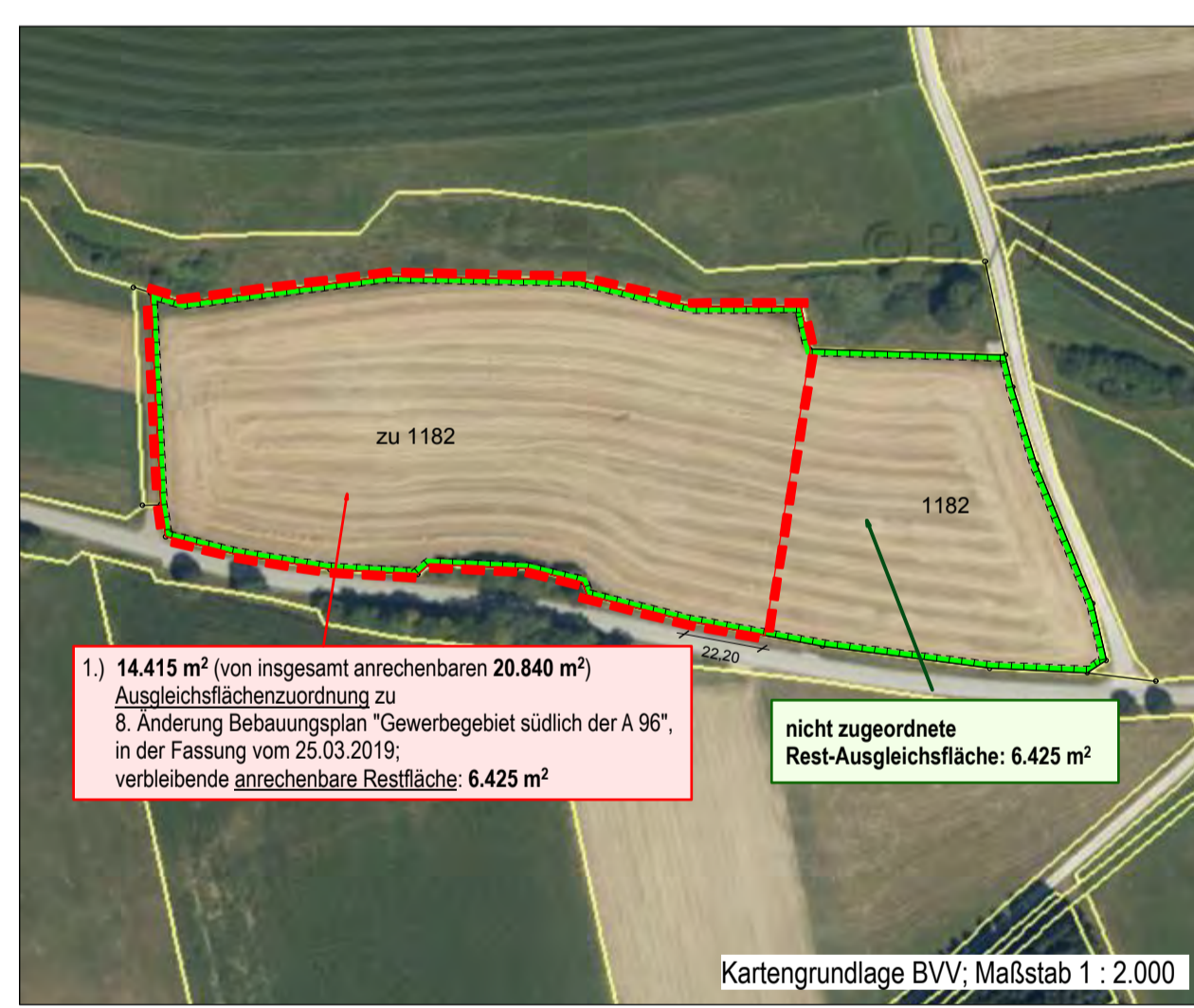
Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Festsetzung / Zuordnung der "gebietsexternen" Ausgleichsfläche

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
Grundstück Fl.-Nr. 1182, Gmkg. Immelstetten, Marktgemeinde Markt Wald; 20.840 m² (private Grundstücksfläche).
- Lage: ca. 1 km westlich des südlichen Ortsrandes von Immelstetten, nördlich der Ortsverbindungsstraße nach Eppishausen. Nördlich der Fläche verläuft der Segelbach in West-Ost-Richtung; am südlichen Ortsrand von Immelstetten mündet der Bach in die Zusar.
- **Vorrangige Zielsetzung:** Optimierung bestehender Strukturen / Lebensraumanreicherung. Der Ausgleichsflächenbereich besteht aus Offenlandflächen unterschiedlicher Standorte, v.a. trockene Standorte. Nördlich an das Grundstück anschließend verläuft in ca. 5 m bis 20 m Entfernung zur Grundstücksgrenze der Segelbach.
- **Anrechenbarkeit:** Ausgleichsfaktorenwert von 1,0.

Umgrenzung der festgesetzten / zugeordneten "gebietsexternen" Ausgleichsfläche
Gesamtbestand gebietsextern: 14.415 m² (= 16.495 m² Gesamtanrechenbar - 2.080 m² gebietsinterne Ausgleichsflächen auf einer Teilfläche des Grundstücks 620/3 der Gmkg. Erkeim am Nordrand des Plangebietes)
Zuordnung gebietsexterne Ausgleichsflächen:
Teilfläche Grundstück Fl.-Nr. 1182, Gemarkung Immelstetten, Marktgemeinde Markt Wald; 14.415 m²

Kurzdarstellung übergeordneter Maßnahmenkonzeption:
Gemäß des Abstimmungstermins mit der Unteren Naturschutzbehörde sind insbesondere folgende Maßnahmen aus naturschutzfachlicher Sicht als zielführend zu bewerten:

- Flächenhafte Extensivierung / Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland, Ansaat / Artenanreicherung der ehemaligen Ackerfläche durch Einbringung von standortrechten, autochthonen Saatgut.
- Entwerfen / Herstellung der Funktionsunterschiede / vorhandener Drainagen; Hinweis: Es ist zu beachten, dass hierdurch keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen für benachbarte Grundstücke herbeigeführt werden dürfen.
- Entlang der Nordgrenze zum Segelbach hin bereichsweise Schaffung von gewässerbegleitenden mindestens 3-reihigen Gehölzstrukturen aus autotypischen Gehölzarten sowie einer durchgehenden mindestens 10 m breiten Saumstruktur / Hochstaudensaum
- abschnittsweise Aufbau von mindestens 3-reihigen Gehölzplantagen entlang der Südgrenze bzw. der Straße (mind. 5 Gehölzgruppen mit einer Länge von jeweils mind. 25 m). Zudem Schaffung eines durchgehenden, mind. 5 m breiten Hochstaudensaums bzw. Pufferstreifens entlang der Grundstücksgrenze
- Anlage einer mindestens 4 m breiten Flachmulde entlang der westlichen Grundstücksgrenze als "Nährstoffsenke" damit Nährstoffe aus oberhalb liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sich in dieser Mulde anreichern und nicht in den restlichen Teil der Fläche gelangen; Verwendung des Aushubmaterials im Bereich der Gehölzplantagen entlang der Straße (siehe Ziffer 4.)



Hinweis: Die Erstellung der nachfolgend erforderlichen Detailplanung hat in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu sowie ggf. dem Wasserwirtschaftsamt Kempten & SG Wasserrecht des LRA Unterallgäu zu erfolgen. Insbesondere ist auch zu prüfen, ob die Erfordernis zur Durchführung einer wasserrechtlichen Gestaltung ausgelöst wird.

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

Für die im Plan mit Bezeichnung "Z1" gekennzeichnete Fläche der festgesetzten Baugebiete GE 3 und GE 4 (Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 620/3 der Gmkg. Erkeim) ist die zeitlich aufschiebende Bedingung (s. Festsetzung durch Text Ziffer 3.7) durch die Herstellung / fertiggestellte Umsetzung der nachfolgenden, aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen 2 Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen eingetretet:

- Gebietsintern festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen "Ausgleichsfläche A 11" am Nordrand des Geltungsbereichs (Teilfläche Fl.-Nr. 620/3) sowie
- Gebietsextern artenschutzrechtlich zugeordnete, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / Ersatzhabitat (CEF-Maßnahme) innerhalb der in der Planung mit einer Umgrenzungslinie 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 Gemeindeigentum).
Hinweis: Ersatzhabitat insbesondere für die Arten Flußregenpfeifer sowie Reptilien i. v. a. Zauneidechsen und Amphibien; diese sind im jeweiligen Eingriffsbereich der Baugrundstücke abzusammeln und umzusiedeln.

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

Das Eintreten der zeitlich aufschiebenden Bedingung unter Ziffer 3.7 der "Festsetzungen durch Text" zur 8. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet südlich der A 96" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich 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

(Umgrenzung 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 Gemeindeigentum; Teilflächen Grundstücke Fl.-Nrn. 769/2, 770 und 770/1, jeweils der Gemarkung Erkeim

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

Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - 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
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
 - o offene Bauweise
 - a offene Bauweise, abweichend in Bezug auf die Gebäudelängen; Baukörperlängen über 50 m zulässig
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen**
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Grünflächen, Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen**
 - private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Baugebietseingrünung und Abstandsflächen zur A 96"
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; gebietsinterne Ausgleichsfläche A 11
 - festgesetzter Baumbestand; Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen 2. Wuchsordnung
 - Anpflanzung / Aufbau durchgehende, mind. dreireihige Gehölzstruktur aus standortheimischen Sträuchern / Gehölzen 3. Wuchsordnung
 - Anlage strukturelle Kies- / Sandfläche (mind. ca. 50 m²) / Schaffung von "Linsen" durch Rohbodenschüttung, Standort- / Habitatanreicherung trocken-magerer Lebensräume; Standort und Ausformung sind in geringem Umfang veränderbar
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestandskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2007
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplans
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der bestandskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.04.2010 bzw. der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.2015
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung als Stellplätze
- Bauverbotszone A 96 (Abstand vom Fahrbahnrand 40 m)**
Baubeschränkungszone A 96 (Abstand 100 m vom Fahrbahnrand)
höchstzulässige Emissionskontingente nach DIN 45691 in dB(A) (tags / nachts)
freizuhaltenes Sichtdreieck; Anfahrtsicht
Umgrenzung Fläche mit zeitlich aufschiebenden bedingten Nutzungen / Festsetzungen mit Bez. / Nr.; s. Ziffer 3.7 der "Festsetzungen durch Text"
Umsetzung von Maßnahmen zur Strukturaneicherung
Schaffung lose aufgeschichteter Lesesteinhaufen, je mind. ca. 10-15 m²; oder alternativ spezieller Zauneidechsen-Strukturen; die Mindestanzahl ist bindend, Standort und Ausformung sind veränderbar
Schaffung Totholzstruktur, je mind. ca. 15-20 m³; die Mindestanzahl ist bindend, Standort und Ausformung sind veränderbar
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- Straßenebene / begleitend / Regenwasserversickerung; Gestaltungsvorschlag im Rahmen der städtebaulichen Konzeption
 - Fahrbahnkanten Verkehrserschließung, Bestand und Planungsvorschlag
 - Achse / Gradienten von Erschließungsstraßen, Bestand und Planungsvorschlag
 - Für die Dauer bis zum Eintreten der zeitlich aufschiebenden Bedingung Ziffer 3.7 der "Festsetzungen durch Text" - Umsetzung der folgenden 5 Maßnahmen zur Strukturaneicherung i.V.m. Anlage und Erhalt des temporären Ersatzhabitals für Amphibien, Reptilien und Flußregenpfeifer:
 - Anlage Amphibien- / Reptilienschutzzaun um gesamtes temporäres Ersatzhabitat, dauerhafter Sicherstellung der Funktionsfähigkeit (auf die Ziffer 8.3 des Artenschutz-Gutachtens vom Juli 2018 wird hingewiesen); abschließende Festlegung Ausgestaltung und genereller Verlauf durch die ökologische Baubegleitung
 - Anlage spezieller Zauneidechsen-Strukturen bzw. -Lebensräume (auf die Ziffer 8.3 des Artenschutz-Gutachtens vom Juli 2018 wird hingewiesen); Mindestanzahl 10 Stück; die jeweilige Lage wird in Berücksichtigung der Bestandsituation von der ökologischen Baubegleitung festgelegt
 - Stellenweise Anreicherung Untergundsituation, Schaffung von "Linsen" durch Rohbodenschüttung; Mindestanzahl 2 Stück; die jeweilige Lage wird in Berücksichtigung der Bestandsituation von der ökologischen Baubegleitung festgelegt
 - Anlage Geländemulde / -senke ohne Grundwasserbezug, Standortanreicherung durch temporäre Ansammlung von Oberflächenwasser; Mindestanzahl 2 Stück; die jeweilige Größe/Ausformung & Lage wird in Berücksichtigung der Bestandsituation von der ökologischen Baubegleitung festgelegt
 - flächenhafte Ansaat mit autochthoner, standort geeigneter Magerartenmischung (nur Kräuter, keine Gräser)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Anlage von Gehölz- / Feldgehölzstrukturen aus standortheimischen Baum- und Strauchgehölzen
 - vorgesehene Wendeanlage / Wendeschleife
 - unterirdische Stromleitungen (20-kV-Kabelleitung) inkl. Grenze des beidseitigen Schutzbereiches von 1 m
 - Transformatorstation
 - bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
 - Bemaßung, Maßzahlen / -angaben in Metern



Planvorhaben:
8. Änderung Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der A 96"

Projektphase: ENDFASSUNG
Projektnummer: 18-102
Plan-Datum: 2018.03.07 bis 2019.03.12
ENDFASSUNG vom 25.03.2019

Verfahrensträger:
Marktgemeinde Erkeim
Marktstraße 1
87746 Erkeim

Datum: gez. 03.07.2018
erg. 30.07.2018, 03.12.2018,
25.03.2019
Maßstab: 1 : 1.000
gez.: me / rl

Kern Architekten
P. Kern Architekt

Kern Architekten PartGmbH
Bürgermeister-Krach-Straße 6
87719 Mindelheim
Tel. 08261 / 731 89-0
Fax 08261 / 731 89-20
info@kernarchitekten.de
www.architekt-kern.de