

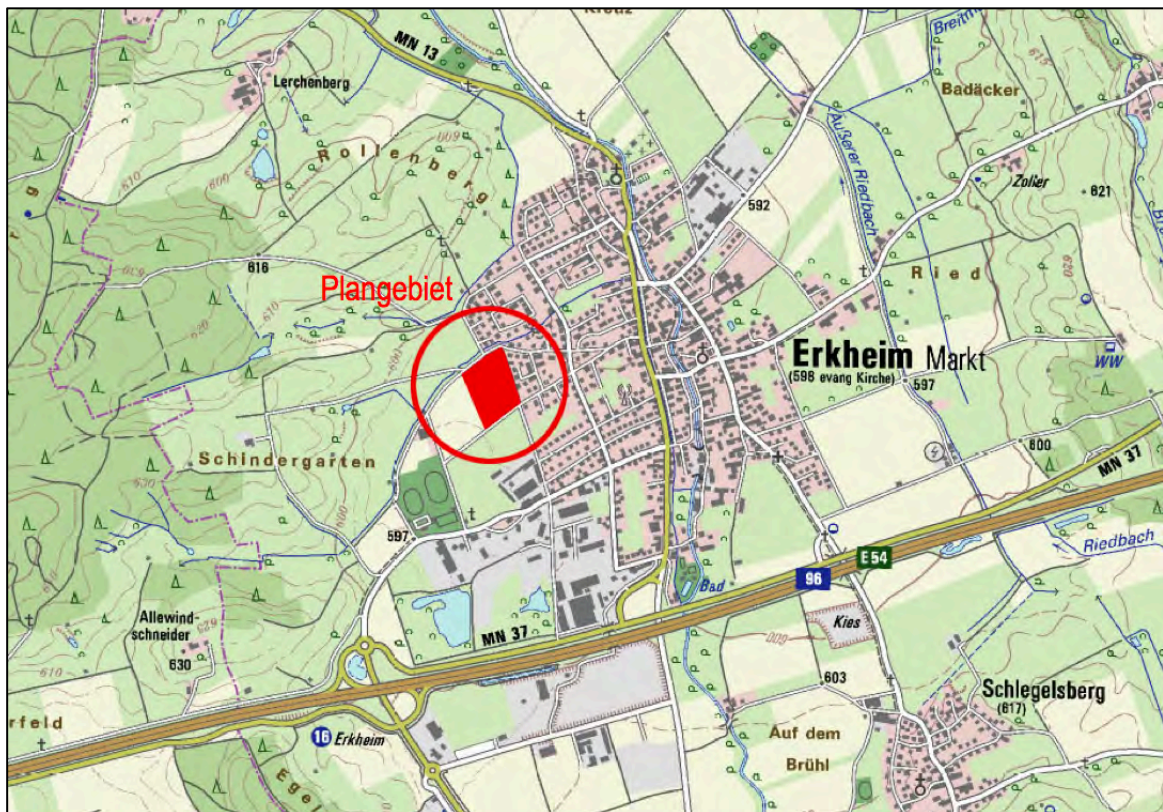
MARKTGEMEINDE ERKHEIM



BEBAUUNGSPLAN „WEST-MITTE“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN ENDFASSUNG MIT STAND VOM 22.02.2016

Bestandteile des Bebauungsplans

1. PLANZEICHNUNG / FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN (M 1:1000)
MIT VERFAHRENSVERMERKEN
2. TEXTTEIL MIT
 - I. Präambel
 - II. Satzung (Festsetzungen durch Text) mit textlichen Hinweisen
 - III. Begründung mit Umweltbericht



Übersichtskarte ohne Maßstab

I. Präambel

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

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 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296).

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458).

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

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 Art. 9a Abs. 16 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458).

2. Satzungsbeschluss

Die Marktgemeinde Erkheim, Landkreis Unterallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom 22.02.2016 aufgrund von **§§ 2, 8, 9 und 10** des **Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458) den vorliegenden

Bebauungsplan „West-Mitte“

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), der Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 22.02.2016 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).

Hinweise:

Gemäß § 10 Abs. 3 ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung und Zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen 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.

Es wurde ein eigener Umweltbericht gemäß §§ 2a i.V.m. 2 Abs. 4 BauGB erstellt bzw. eine Umweltprüfung durchgeführt.

MARKTGEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister C. Seeberger



3. Inhalt des Bebauungsplanes

Den Bebauungsplan als Satzung bildet die beigefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches: schwarze Balkenlinie) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 22.02.2016. Den Planunterlagen ist eine Begründung beigefügt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 1159 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 1142, 1147, 1153, 1157, 1158/1 und 1160, jeweils der Gemarkung Erkheim.

Die außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches bzw. gebietsextern zugeordneten / festgesetzten Ausgleichsflächen befinden sich auf Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 100 und 101, jeweils der Gemarkung Arlesried. Diese Grundstücksflächen sind ebenfalls ein Bestandteil des Bebauungsplans.

II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Die in der Planzeichnung als WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Baugebiete werden gemäß § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.
- 1.2 Abweichend von § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke unzulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO kein Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) eingetragenen maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ), die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die Festsetzung von Firsthöhe (FH) und Wandhöhe (WH) als Höchstmaß bzw. Mindestmaß bestimmt.
- 2.2 Bei der Ermittlung von Geschossflächen bei Nichtvollgeschossen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- 2.3 Als Höchstmaß in den Baugebieten WA-1 bis WA-4 gilt für die traufseitige Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoss unter dem Dachraum und dem Dachraum als mögliches Vollgeschoss (Bauform „I“ und „I+D“) eine Höhe von 4,00 m sowie bei einer Bebauung von

- zwei Geschossen unter dem Dachraum (Bauform „II“) eine Höhe von maximal 6,00 m. Die Firsthöhe (FH) darf 9,00 m nicht überschreiten.
- 2.3.1 Zusätzlich gilt in den Baugebieten WA-3 und WA-4 als Höchstmaß für die traufseitige Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes mit zwei Vollgeschossen unter dem Dachraum und dem Dachraum als Vollgeschoss (Bauform „II+D“) eine Höhe von max. 6,0 m sowie für die Firsthöhe (FH) eine Höhe von max. 11,0 m.
- 2.4 Die zulässigen Wandhöhen (WH) des Hauptgebäudes werden durch die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) Erdgeschoss und die Unterkanten der Dachhaut bzw. der Sparren an der jeweiligen Gebäudeaußenwand definiert; die max. zulässige Firsthöhe (FH) durch die OK FFB Erdgeschoss und die Oberkante der Dachhaut.
- 2.4.1 Höhenlage der Gebäude: Die OK FFB Erdgeschoss aller Gebäude darf max. 0,35 m über OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße liegen (Sockelhöhe). Bezugs- bzw. Messpunkte stellen die Höhendifferenz zwischen der OK Fahrbahn- bzw. Gehwegrand der zugeordneten Erschließungsstraße in der jeweils kürzesten Entfernung zur Fassadenmitte und der OK FFB des Erdgeschosses dar.
- 2.4.2 Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind das bestehende Gelände und ggf. der ursprünglich vorhandene Gebäudekörper sowie die geplante Geländeprofilierung und die Lage des Gebäudes darzustellen.
- 2.5 Die maximal zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) beträgt 11,00 m.
- 2.6 Die Anzahl der Wohneinheiten wird aus städtebaulichen Gründen begrenzt. In den Baugebieten dürfen Einzelhäuser und Doppelhäuser (bezogen auf die jeweilige Haushälfte) sowie die einzelnen Gebäudeeinheiten von Hausgruppen maximal 2 Wohneinheiten aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

§ 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgelegt. Es gelten die Regelungen zu Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.
- 3.3 Die Lage der Hauptgebäudekörper auf den Grundstücken entlang der beiden nord-süd-gerichteten (Haupt)Erschließungsstraßen ist aus städtebaulichen Gründen bzw. zur Sicherung der städtebaulichen Gesamtkonzeption zwingend an der nördlichen Grundstücksgrenze auszurichten. Auf den übrigen Grundstücken ist die Lage der Hauptgebäudekörper an den östlichen Grundstücksgrenzen auszurichten. Abweichungen in geringfügigem Umfang von bis zu 2° sind zulässig.
- 3.4 In den Baugebieten WA-1, WA-2 und WA-3 sind nur Einzelhäuser, im Baugebiet WA-4 Einzel-, und Doppelhäuser sowie auch Hausgruppen zulässig.

§ 4 GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

- 4.1 Garagen und Carports sowie Nebenanlagen dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Garagen, Nebenanlagen und –gebäude sowie überdachte Stellplätze“ errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).
- 4.2 Abweichend von Ziffer 4.1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung etc.) auch außerhalb der festgesetzten Baufenster und Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen zulässig, sofern diese nicht im Vorgartenbereich, definiert als 3,0 m-Mindestabstand gegenüber der Straßenbegrenzungslinie situiert werden.
- 4.3 Garagen müssen zum öffentlichen Straßenraum hin bzw. gegenüber der bezogen auf die Zufahrt zugeordneten Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 5,50 m (Aufstellfläche, Stauraum) aufweisen.
- 4.3.1 Offen gestaltete, überdachte Stellplätze bzw. Carports dürfen innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Garagen, Carports, Nebenanlagen und –gebäuden sowie überdachte Stellplätze“ auch einen geringeren Abstand zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen.
- 4.4 Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 50 m² müssen einen, Wohneinheiten über 50 m² müssen zwei Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen. Errichtete Garageneinstellplätze werden als Stellplätze angerechnet.
- 4.5 Die Wandhöhe (WH) von Garagen, überdachten Stellplätzen / Carports und Nebenanlagen darf traufseitig max. 3,00 m betragen, die Firsthöhe max. 5,50 m (Bezugshöhen: OK FFB EG und Dachhaut an Traufe bzw. First i.S.d. Verlängerung der Außenwand; bzgl. der Höhenlage s. Ziffer 2.4.1). Bei Flachdächern ist die Firsthöhe mit der WH bzw. max. 3,00 m gleichzusetzen. Bei Flachdächern mit Attika entspricht die Firsthöhe der Oberkante Attika.
- 4.6 Aneinandergebaute Garagen und Nebengebäude sind möglichst einheitlich zu gestalten. In Dachneigung und -indeckung sowie in Trauf- und Firsthöhe sind sie aneinander anzugleichen.

§ 5 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 5.1 Im Baugebiet WA-1 sind sämtliche Hauptgebäude grundsätzlich als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten. Das Verhältnis von Länge zu Breite muss mindestens 1,2 zu 1 betragen. Versprünge in der Fassade, Erker und dergleichen sind zulässig.
- 5.2 Zusammengebaute Hauptgebäude (Doppelhaushälften und Hausgruppen) sind in gleicher Dachneigung und -indeckung sowie in gleicher Gebäudehöhe auszuführen.
- 5.3 Im Baugebiet WA-1 sind aus städtebaulichen Gründen i.V.m. der Ortsrand- und -eingangssituation ausnahmslos Satteldächer mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen zulässig. (Negative) Dacheinschnitte sind unzulässig.

- Abweichend davon sind für Garagen und Nebengebäude / Anbauten auch Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen (bis 12° Dachneigung) zulässig.
- 5.3.1 In den Baugebieten WA-2, WA-3 und WA-4 sind Sattel-, Walm- und Zeldächer sowie auch Flachdächer, Pultdächer und Pultdächer mit Versatz mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen zulässig.
- 5.3.2 Die Dachneigung von Anbauten, Nebengebäude und Garagen darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 5.4 Als Dacheindeckung sind im Baugebiet WA-1 ausnahmslos Dachziegel oder Betondachsteine aus einheitlichen Materialien in roten bis (rot)braunen und grauen Farbtönen zulässig. Helle, sich spiegelnde und glänzende Materialien sind unzulässig. Andere Materialien für die Dacheindeckung sind zulässig, soweit sie der Energiegewinnung dienen.
- Bei der Bedachung von Garagen und Nebengebäuden / Anbauten ist die Verwendung von hellen, sich spiegelnden und glänzenden Materialien unzulässig. Dachbegrünungen sind zulässig und planerisch ausdrücklich erwünscht. Bei Wintergärten sind auch Glasdächer zulässig.
- 5.4.1 In den Baugebieten WA-2 bis WA-4 ist als Dacheindeckung nur die Verwendung von einheitlichen Materialien in roten bis (rot)braunen und grauen Farbtönen zulässig. Helle, sich spiegelnde und glänzende Materialien sind unzulässig. Anlagen zur solarenergetischen Nutzung sowie Dächer / Dachflächen aus durchsichtigen Materialien wie z.B. Glas bleiben davon unberührt. Dachbegrünungen sind zulässig und planerisch ausdrücklich erwünscht.
- 5.5 Garagen und Nebengebäude / Anbauten sind in ihrer Gesamtgestaltung grundsätzlich mit dem Hauptgebäude abzustimmen, möglichst auch in Bezug auf Dacheindeckung und –neigung.
- 5.6 Dachüberstände an Hauptgebäuden dürfen (ohne Dachrinne) an der Traufe und im Bereich des Ortanges max. 1,00 m betragen. Bezugs- bzw. Messpunkt stellen der Abstand des äußersten, durchgehenden Bauteiles der Dachhaut und die in der Horizontalen dazu gelegene Außenkante der Gebäudeaußenwand dar.
- 5.7 Bei Hauptgebäuden sind Dachgauben als Dachaufbauten zulässig, wenn die Dachhaut eine Mindestneigung von 35 ° aufweist. Die Dacheindeckung ist adäquat der Dacheindeckung des Hauptdaches oder als Blechdach auszuführen.
- 5.7.1 Dachgauben sind in ihrer Art / Form auf das Hauptgebäude abzustimmen. Die Verwendung von verschiedenen Gaubenarten auf einem Gebäude ist nicht zulässig.
- 5.7.2 Als Abstand zum Ortgang sind mindestens 2,50 m einzuhalten. Der Mindestabstand zwischen 2 Gauben beträgt 1,50 m.
- 5.8 Der First bzw. obere Abschluss von Gauben, außenwandbündigen Dachaufbauten (Zwerch- und Standgiebeln) muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudekörpers liegen. Sonstige Anbauten (Längs- / Querbauten) können auch höhengleich mit dem First des Hauptgebäudekörpers erfolgen.
- 5.8.1 Deren Dachneigung darf diejenige des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 5.8.2 Außenwandbündige Dachaufbauten (Zwerch- und Standgiebel) müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zum Ortgang aufweisen. Im Baugebiet WA-1 dürfen diese bezogen auf ihre Breite 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

- 5.8.3 Im Baugebiet WA-1 dürfen sämtliche Querbauten die Breite des Hauptgebäudekörpers nicht überschreiten.
- 5.8.4 Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten je Dachseite darf 1/3 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.
- 5.9 Im Baugebiet WA-1 sind zur Außenwandgestaltung nur verputzte Fassaden mit hellem Farbanstrich und Holzverschalungen zulässig. Grelle oder glänzende Farbgebungen sowie sich spiegelnde Oberflächen sind unzulässig.
- 5.9.1 In den Baugebieten WA-2 bis WA-4 sind grelle oder glänzende Farbgebungen sowie sich spiegelnde Oberflächen (Glas als Baustoff bleibt davon ausdrücklich unberührt) unzulässig.
- 5.10 Antennen, Schornsteine und Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Windräder) dürfen die Firsthöhe des Hauptgebäudes um nicht mehr als 2,0 m überragen.
- 5.10.1 Im Baugebiet WA-1 sind Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren nur auf Dachflächen sowie in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig.

§ 6 EINFRIEDUNGEN

- 6.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,20 m über natürlichem Gelände bzw. OK Erschließungsstraße oder Gehwegefläche nicht überschreiten und sind als Zäune ohne Sockel auszuführen. Abweichend davon ist gegenüber der Straßenbegrenzungslinie bzw. dem öffentlichen Straßenraum ein Zaunsockel von max. 0,05 m zulässig.
- 6.1.2 Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 m zur Geländeoberkante vorzusehen.
- 6.1.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur die Verwendung von Holz- und Metallzäunen als Einfriedung zulässig. Die Verwendung von Maschendrahtzäunen / -geflechten ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
Zudem ist auf maximal 1/3 der Grundstückslänge gegenüber dem Verkehrsraum die Errichtung von max. 2,0 m breiten Mauern / Mauerelementen (aus Beton, Gabionen, Steinen und dergleichen) mit einem Mindestabstand von 2,0 m zueinander zulässig.
- 6.1.4 Form- und Schnitthecken sind in der Vorgartenzone bzw. in einem Abstand von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig, Einzelpflanzungen sowie kleinere Gehölzgruppen von bis zu 3 Pflanzen sind in einem Abstand von mind. 6 m zueinander (gemessen an der jeweiligen Stammmitte der nächstgelegenen Pflanzen) zulässig.
- 6.2 Die Einfriedungen sind in ihrer Ausführung / Gestaltung (Material und Farbe) möglichst auf die Gebäude des zugehörigen Grundstückes und der Nachbargrundstücke abzustimmen. Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen.
- 6.3 Garagenzu- und -ausfahrten sowie Stellplätze und Garagenvorplätze sind bis mind. 5,50 m hinter die Grundstücksgrenze von Einzäunungen und Toren freizuhalten.

Hinweis: Aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht wird grundsätzlich empfohlen, möglichst die gesamte Vorgartenzone aller Baugrundstücke von Zäunen und geschlossenen Hecken freizuhalten, um dadurch den Gesamteindruck eines großzügigen, gemeinsamen Straßenraumes zu erzeugen.

§ 7 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN / PFLANZGEBOTE

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.
- 7.1.1 Auf dem als private Grünfläche festgesetzten Flächenabschnitt sowie auf den öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebietsdurchgrünung“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Ausgenommen davon sind sockellose Einfriedungen. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden.
- 7.1.2 Auf den als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Grünachse / Pufferstreifen Falchengraben“ festgesetzten Flächen ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Ausgenommen davon ist eine Errichtung der in der Planzeichnung eingetragenen Grundstückszufahrten mit sickerfühigen Belägen (pro Grundstück in einer Gesamt-Breite von max. 6,0 m senkrecht zur Erschließungsstraße) zulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt und eingezäunt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder Stellplatzflächen genutzt werden. Hinsichtlich Herstellung / Pflege und Unterhalt der Flächen gelten die Festsetzungen unter der Ziffer 8.1.3 Nrn. 2. und 3. entsprechend.
- 7.1.3 Auf den als „öffentliche Grünfläche mit Möglichkeit zur Anlage von Stellplätzen“ festgesetzten Flächen ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO mit Ausnahme der Anlage von Stellplätzen und der hierfür erforderlichen Erschließungsflächen (Ausführung zwingend mit sickerfähigen Belägen) sowie i.V.m. einer Umsetzung von Maßnahmen zur Erfüllung des Nutzungszwecks (wie z.B. einer Beschilderung, Stellplatzmarkierungen etc.) unzulässig.
- 7.2 Stell(platz)flächen und Carports sowie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen auf Privatgrund sind mit sickerfähigem Belag auszubilden (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen).
- 7.3 Sowohl für alle Pflanzungen innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen als auch für alle im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.
- 7.3.1 Bezüglich der zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen wird auf die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" (Ziffer 6) verwiesen.
- 7.3.2 Auf den unter Ziffer 7.3 genannten Flächen sowie für die darin festgesetzte Einzelbaumbepflanzung ist die Verwendung von fremdländischen Pflanzenarten jeglicher Art wie z.B. Thuja oder (Schein)Zypressen ausdrücklich untersagt.
- 7.4 Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Baugebiets- bzw. Ortsrandeingrünung“ sind pro 400 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (mind. 2. Wuchsordnung) oder Obstbaum und 4 heimische Sträucher zu pflanzen. Zudem besteht für die

in der Planzeichnung auf den privaten Grundstücksflächen eingetragenen, strukturbildenden Gehölze oder Gehölzgruppen (mind. 2. Wuchsordnung) zur Ortsrandeingrünung eine Pflanzbindung. Deren Anzahl kann allerdings von der m²-bezogenen Festsetzung abgezogen werden.

- 7.5 Auf Privatgrundstücken ist pro 400 m² angefangene Grundstücksfläche mindestens 1 ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (mind. 2. Wuchsordnung) oder Obstbaum zu pflanzen. Für die in der Planzeichnung auf den privaten Grundstücksflächen eingetragenen, straßenraumwirksamen Gehölze besteht eine Pflanzbindung. Deren Anzahl kann von dieser m²-bezogenen Festsetzung abgezogen werden.
- 7.6 Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze (1. und mind. 2. Wuchsordnung). Alternativ ist bei Einzelgehölzen mind. 2. Wuchsordnung auch die Anpflanzung von heimischen Obstgehölzen zulässig.
- 7.6.1 Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- 7.6.2 Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist in geringem Umfang (bis zu ca. 3,0 m) veränderlich.
- 7.6.3 Der Mindestabstand zwischen der Stammachse von Baumpflanzungen und der bestehenden elektrischen Versorgungsleitung / dem Erdkabel im Bereich der Trasse der ehem. Westendstraße bzw. TF Fl.-Nr. 1153 hat mindestens 1,50 m zu betragen.
- 7.7 Die Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

§ 8 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- 8.1 Als Ergebnis der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zur Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 8.710 m² (= Flächenneuanspruchnahme von 29.035 m² x Kompensationsfaktor von 0,30) ermittelt bzw. festgesetzt.
Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im entsprechenden Abschnitt der Begründung wird verwiesen.
- 8.2 Von den 8.710 m² an naturschutzrechtlichem Ausgleichsflächenbedarf werden 460 m² gebietsintern bzw. innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, auf Teilflächen des Grundstückes Fl.-Nr. 1158/1 (Gmkg. Erkheim) erbracht / festgesetzt. Der restliche naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von 8.250 m² wird vollständig gebietsextern außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht und zu Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 100 (anteilig 4.240 m²) und 101 (anteilig 4.010 m²), jeweils der Gemarkung Arlesried, zugeordnet bzw. auf diesen festgesetzt.
- 8.3 Naturschutzfachliche Zielsetzung / Maßnahmenkonzeption zu den gebietsinternen Ausgleichsflächen:
Für die in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“, welche sich zudem im Bereich der öffentlichen Grünflächen mit

Zweckbestimmung „Grünachse / Pufferstreifen Falchengraben“ befinden, wird zum einen die Verhinderung von Nähr- und Schadstoffeintrag bzw. die Durchführung einer grundsätzlichen Extensivierung mit dem Ziel der Entwicklung von arten- und blütenreichen Extensiv-Grünflächen festgesetzt. Zum anderen hat der Aufbau abwechslungsreicher sowie blüten- und fruchtreicher Gehölzstrukturen (bestehend aus Einzelgehölzen und Gehölzgruppen 1. und 2. Wuchsordnung) zu erfolgen.

8.3.1 Als naturschutzfachliche Maßnahmen werden hierfür festgesetzt:

1. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt und eingezäunt werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lager- oder Stellplatzflächen genutzt werden.
2. Ansaat / Artenanreicherung der Gras – und Krautschicht mit autochthonem, blütenreichem Saatgut mit hoher Artenvielfalt.
 - Pflegeziel: jährliche sog. „Räummahd“ der gesamten Fläche im Spätherbst (nicht vor Ende September); ggf. nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Mahd im Bedarfsfall.
 - Auf der gesamten Fläche hat der Abtransport des Mahdgutes zwingend zu erfolgen; der Einsatz von Dünge- & Pflanzenschutzmitteln ist generell unzulässig.
3. Es besteht eine Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen heimischen Bäume bzw. Baumgruppen 1. und 2. Wuchsordnung. Es sind zwingend blüten- bzw. fruchtreiche Gehölze zu pflanzen.
 - Für alle Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu verwenden.
 - Bezüglich der zur Verwendung zulässigen Arten (Auswahl) und deren Mindestanforderungen wird auf die Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" (Ziffer 6) verwiesen.
 - Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen. Die Zahl der Gehölze ist bindend, die im Plan gekennzeichnete genaue Lage ist im begründeten Einzelfall in geringem Umfang (bis zu 3,0 m) veränderlich.

8.4 Die Herstellung der festgesetzten Ausgleichsflächen hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen.

§ 9 FESTSETZUNGEN / MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ DES FFH-GEBIETES NR. 7927-371 BZW. DES FALCHENGRABENS

9.1 Bei einem Straßenneubau sowohl des Falchenweges als auch des Günzer Weges in den Trassenabschnitten unmittelbar entlang des Falchengrabens ist entlang der Grundstücksgrenze zum Falchengraben (bzw. zu Grundstück Fl.-Nr. 1140, Gmkg. Erkheim) ein mind. 0,50 m breiter, unversiegelter Bankettbereich vorzusehen sowie die Neigung / Entwässerung der gesamten Fahrbahn zwingend nach Richtung Süden herzustellen.

- 9.2 Die Verwendung bzw. der Einsatz von Streu- / Tausalz im Bereich des Falchenweges sowie des Günzer Weges in den Trassenabschnitten unmittelbar entlang des Falchengrabens (bzw. Grundstück Fl.-Nr. 1140, Gmkg. Erkheim) ist nicht zulässig.
- 9.2.1 Weiterhin ist auch im gesamten übrigen inneren Erschließungsbereich des Plangebietes auf die Verwendung bzw. den Einsatz von Streu- / Tausalz weitestgehend zu verzichten.
- 9.3 Der Gehölzsaum südlich entlang des Falchengrabens ist in seinem Bestand zwingend zu erhalten.
- 9.4 Die Durchführung von Bauarbeiten sowohl im Bereich des Falchenweges / Günzer Weges und des angrenzenden Pufferstreifens als auch im Bereich der unmittelbar angrenzenden 1. Baureihe im Norden ist nur mit gleichzeitiger ökologischer Bauleitung mit ausreichend hoher Präsenz zulässig. Ebenfalls ist bei der Herstellung der inneren Erschließungsstraßen im gesamten Baugebiet eine ökologische Bauleitung mit ausreichend hoher Präsenz zu veranlassen bzw. festgesetzt.
- 9.4.1 Der Baubeginn ist vom Bauherrn mind. 2 Wochen vorher der ökologischen Bauleitung zu melden. Der Umfang der jeweils erforderlichen Präsenz ist zwischen dem Bauherrn und der ökologischen Bauleitung abzustimmen.
Bezüglich der durch die ökologische Bauleitung insbesondere zu berücksichtigenden Punkte wird auf die Ausführungen in den Hinweisen durch Text verwiesen.
- 9.5 Jegliche Einleitung von Grund- und Niederschlagswässern oder sonstigen Wässern (z.B. in Verbindung mit einer evtl. im Ausnahmefall doch erforderlichen Bauwasserhaltung, etc.) in den Falchengraben ist unzulässig.
- 9.6 Die Lagerung / Zwischenlagerung von Erdaushub ist in einem Mindestabstand von 15,0 m zur Fahrbahn (südliche Außenkante Fahrbahn) des Falchenweges / Günzer Weges unzulässig. Generell hat im gesamten Plangebiet eine fachgerechte bzw. verteilte und vom Falchengraben und den Fließbahnen des Niederschlagswassers entfernte Lagerung von Erdaushub zwingend zu erfolgen. Ggf. ist ein Abtransport / eine entfernte Zwischenlagerung des Erdaushubes vorzunehmen.
- 9.7 Die Grundstückskäufer / Bauwerber sind durch die Gemeinde im Rahmen der Kaufverhandlungen über den Schutzstatus des Falchengrabens bzw. das FFH-Gebiet und dessen artenschutzrechtlich geschützte Bestände zu informieren und insbesondere auch auf die daraus erfolgenden Einschränkungen und Verbote unmittelbar hinzuweisen.
- 9.8 Entlang des Falchenweges ist eine nächtliche Straßenbeleuchtung im Zeitraum zwischen 0 Uhr und 6 Uhr unzulässig.
- 9.9 Bei einem Neubau der Bachquerung des Falchengrabens im nordöstlichen Randbereich des PG / Bereich des Günzer Weges ist bei der Errichtung / Umgestaltung des Grabendurchlasses eine verbesserte bzw. den naturschutzfachlichen Erfordernissen entsprechend ausreichende Gewässerdurchgängigkeit zu berücksichtigen.

§ 10 SICHTFELDER

- 10.1 Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder sind von jeder Art Sichtbehinderung wie

Einfriedungen, Bepflanzung und Aufschüttungen ständig freizuhalten, die sich über 0,90 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand erhebt.

- 10.2 Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet, der Baumabstand nicht kleiner als 10,00 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,70 m beträgt.

§ 11 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN - AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

- 11.1 Geländeänderungen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten.
- 11.2 Aufschüttungen sind lediglich im Bereich des Hauptgebäudes bis max. zur OK FFB EG zulässig.
- 11.3 Abgrabungen im Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig.
- 11.4 Jedes Grundstück in den Baugebieten muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

§ 12 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

- 12.1 Das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser sowie das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen 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.
- 12.2 Die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) ist unzulässig. Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

§ 13 IMMISSIONSSCHUTZ

- 13.1 Luftwärmepumpen sind zulässig wenn sie folgende Anforderungen erfüllen:
- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.
 - An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 db(A) nicht überschritten werden.
 - Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

§ 14 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

- 14.1 Die oberirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen und -anlagen ist nur zulässig, sofern eine unterirdische Führung nicht möglich ist.

§ 15 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

- 15.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE DURCH TEXT

1. DENKMALSCHUTZ

Bei allen Bodeneingriffen muss grundsätzlich 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. Beim Auffinden von Denkmälern sind diese nach Art. 7 DSchG geschützt und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

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 DSchG 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

Niederschlagswasser ist grundsätzlich zur Erhaltung der Grundwasserneubildung so weit als möglich dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. 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.

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim 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 Landratsamt Unterallgäu einzureichen.

Auf die Anforderungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) sowie auf die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREN GW) 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“, sind zu beachten.

Das verschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen 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 des Landkreises Unterallgäu und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs 2 AVBWasserV).

3. BODEN- SOWIE GRUNDWASSER- UND HOCHWASSERSCHUTZ

Das Gelände ist in seinem natürlichen Verlauf zu erhalten. 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.

Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden. Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und dessen räumlich funktionalen Umgriffs nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Grundwasser- und Hochwasserschutz: Zum Grundwasserstand liegen seitens der Gemeinde und auch dem WWA Kempten keine konkreten Angaben vor. Aufgrund der naturräumlichen Situation und Lage des PG sowie nach Aussage der Gemeinde wird aktuell von einem Grundwasserflurabstand von mehreren Metern ausgegangen. Allerdings können aufgrund der Lage des PG im räumlich-funktionalen Nahbereich des Falchengrabens für die Bebauung im nördlichen Randbereich des Baugebietes zumindest zeitweise mögliche hohe Grundwasserstände nicht ausgeschlossen werden.

Allerdings wurde im Hinblick auf die zeitnah geplante Umsetzung des Baugebietes inzwischen ein Geotechnischer Untersuchungsbericht (Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft GmbH, 87488 Betzigau, mit Stand vom 26.10.2015) zum Plangebiet mit konkreteren Ausführungen zur Grundwassersituation angefertigt. Das Gutachten selbst ist als Anlage 5 zur Begründung des Bebauungsplanes den Planunterlagen beigelegt.

Im Nachfolgenden ist das Ergebnis bzgl. der Grundwasserverhältnisse auf S. 8 des Gutachtens wiedergegeben:

„Im Rahmen der durchgeführten geotechnischen Erkundungen wurde kein Zulauf von Grundwasser festgestellt. Die Grundwasserverhältnisse sind wie folgt einzuschätzen:

Hauptgrundwasserleiter im Untersuchungsraum ist der Terrassenkies. Es handelt sich hierbei um einen leistungsfähigen Porengrundwasserleiter, der unter der Talebene flächig verbreitet ist und zu den Talflanken hin auskeilt. Die

Grundwassersohlschicht wird schätzungsweise von Mergeln der Oberen Süßwassermolasse gebildet und ist erfahrungsgemäß durch Rinnen und Schwellen gegliedert. Der Grundwasserabfluss folgt dem Talboden in nördliche Richtung.

Der Grundwasserspiegel schwankt nach den vorliegenden Grundwasserbeobachtungen aus der Messstelle 9212 Erkheim (s. [U21]) mit einer Amplitude von etwa 4 m. Nach [U7] ist im Zuge extremer Niederschlagsperioden mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels bis etwa 4 m unter das bestehende Geländeniveau zu rechnen.“

Ferner liegt das Planungsgebiet nicht innerhalb des für den Falchengraben ermittelten Überschwemmungsgebietes für ein amtlich bzw. in Bezug auf die wasserrechtlichen Belange maßgebendes HQ-100-Ereignisses. Der durch das Ingenieurbüro Fassnacht, 88410 Bad Wurzach-Arnach im Rahmen des Gutachtens "Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Falchengraben und Riedbach", mit Stand vom 15.10.2012, entsprechend ermittelte Überschwemmungsbereich kann der Planzeichnung nachrichtlich entnommen werden. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des PG im räumlich-funktionalen Nahbereich des Falchengrabens, insbesondere auch für die Bebauung im nördlichen Randbereich des Baugebietes, bei extremen Wetter- / Niederschlagsereignissen mögliche Überschwemmungen im PG nicht ausgeschlossen werden können.

Es wird generell empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grundwasser 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 hingewiesen. Die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren.

Falls bei der Errichtung eines 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.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Verkehrsinfrastruktur

In etwa 700 m Entfernung südlich des PG befindet sich die BAB A96 sowie die Kreisstraße MN 37. Eine immissionsschutzrechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigende Relevanz dieser beiden Lärm-Emittenten ist aufgrund der großen Distanz nach aktuellem Sachstand allerdings auszuschließen.

Gewerbegebiet, Sport- und Freizeitanlage sowie Reithalle mit Außenbereich

Südlich des PG in einem Abstand von rund 130 m befindet sich das Betriebsgelände der EVG Erkheim eG. Weiterhin befinden sich im Südwesten in einem Abstand von ca. 160 bis 300 m eine Sportplatz-/ Freizeitanlage (Tennisanlage mit Fußballplatz und Nebenflächen) sowie im Westen eine Reithalle bzw. -anlage mit Reitplatz in einer Entfernung von ca. 150 m.

Zur Klärung der möglichen Auswirkungen dieser Emittenten auf den Bereich des PG bzw. zur Berücksichtigung der entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Belange in der Planung wurde durch die Fa. Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, 85250 Altomünster / Dachau eine schalltechnische Untersuchung (Auftragsnr. 5354.0 / 2015 – JB, mit Stand vom 11.09.2015) erstellt. Diese schalltechnische Untersuchung liegt als Bestandteil der gegenständlichen Planung der Begründung als Anlage 3 bei.

Auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lässt sich zusammenfassend die Aussage treffen, dass auf Basis der dem Gutachter vorliegenden Planungsgrundlagen und unter Betrachtung eines Maximalgeschehens im Hinblick auf den Gewerbelärm sowie den Sport- und Freizeitlärm keine immissionsschutzfachlichen Belange den Bauvorhaben bzw. der Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehen.

Landwirtschaft

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes am westlichen Ortsrandbereich von Erkheim bzw. in Ortsrandlage und in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen können insbesondere auch Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten).

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. Danach ist in „Allgemeinen Wohngebieten“ eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min, ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.
- Einhaltung des Hydrantenabstandes nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW. 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 Nutzungseinheiten die allgemein errechnete, bereit gestellte Löschwassermenge überschritten wird).

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEHÖLZEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag 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 sowie für den Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen ausschließlich die Verwendung standortheimischer, autochthoner Gehölze (mög-

lichst) aus der nachfolgenden Pflanzenliste festgeschrieben; fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind auf diesen Flächen bzw. für die Pflanzmaßnahmen nicht zulässig.

Pflanzenliste

Bäume I. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm bzw.
Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0m

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)

Bäume II. Ordnung:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 – 14 cm bzw.
Solitär, 3x verpflanzt, Höhe 2,5 – 3,0m

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

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)
Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cartharticus (Echter Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)

Rosa canina (Hunds-Rose)
Rosa glauca (Hecht-Rose)
Rosa pimpinellifolia (Bibernell-Rose)
Rosa spec. (heimische Rosen-Arten)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Rubus idaeus (Himbeere)
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)

7. SCHUTZ DES FLACHENGRABENS / FFH-GEBIETES NR. 7927-371 „BACHMUSCHELBESTÄNDE BEI LAUBEN“

Um im Hinblick auf das sog. „Verschlechterungsverbot“ gem. Art. 6 Abs. 2 FFH-Richtlinie eine negative Beeinträchtigung i.V.m. der Realisierung der verfahrensgegenständlichen Planung auf den benachbarten Falchengraben bzw. den Erhaltungszustand der artenschutzrechtlich relevanten Art(en) des FFH-Gebietes Nr. 7927-371 „Bachmuschelbestände bei Lauben“ ausschließen zu können, ist nach Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Planung erforderlich.

Die bzgl. des Detaillierungsgrades mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu abgestimmten fachlich hierfür erforderlichen Unterlagen bzw. eine „Gutachterliche Stellungnahme zur FFH-Verträglichkeit“ mit Stand vom 20.11.2015 wurde im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans von Seiten des Büros Schmidt & Partner GbR, 95497 Goldkronach, erstellt und dessen Ergebnisse in die Planung eingearbeitet bzw. integriert. Insbesondere wird auf die entsprechenden Festsetzungen durch Text unter Ziffer 9. sowie auch die ergänzend hierzu nachfolgend angeführten Ausführungen in den Hinweisen durch Text verwiesen. Auch wird auf das entsprechende Kapitel in der Begründung hingewiesen.

Als gutachterliches Fazit sind demgemäß (Schmidt & Partner, 20.11.2015, S. 12) „bei Verwirklichung der vorgesehenen Maßnahmen zur Schadensbegrenzung (...) durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Teilfläche .02 des FFH-Gebietes „Bachmuschelbestände bei Lauben“ (Gebietsnummer 7927-371) im Sinne einer erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblicher Bestandteile zu erwarten.“

Weiterhin wird das Fachgutachten der Planung als Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen bzw. Anlage 4 zur Begründung beigefügt.

Sowohl in Ergänzung zu Ziffer 9. der Festsetzungen durch Text als auch generell ist gemäß dem Gutachten (Schmidt & Partner, Stand: 20.11.2015) im Rahmen der Umsetzung / Realisierung der Baumaßnahme (baubedingt) sowie auch für den Zeitraum nach der Erstellung / Fertigstellung des Baugebietes (betriebsbedingt) insbesondere noch auf nachfolgende Punkte hinzuweisen:

7.1 Baubedingt:

7.1.1 im Rahmen der ökologischen Bauleitung ist in Zusammenhang mit der Herstellung der verkehr-

lichen Erschließung besonderes Augenmerk auf die Realisierung der Niederschlagsversickerung zu richten.

- 7.1.2 weiterhin ist besonderes Augenmerk auf die Vermeidung direkter Einleitungen des Niederschlagswassers z.B. aus durch die Bautätigkeit gestörten und vegetationsfreien Bodenbereichen sowie die ggf. notwendige Unterbrechung von Fließbahnen aus dem Baugelände in den Falchengraben zu richten (z.B. durch Anlage temporärer Auffangbecken, Strohballen als Sedimentfilter in temporären Fließbahnen des Niederschlagswassers o.ä.).
- 7.1.3 zudem ist ein besonders sorgfältiger Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu gewährleisten. Insbesondere darf keine Lagerung und Betankung in der Nähe des Falchengrabens, des Pufferstreifens und möglicher Fließwege von Niederschlagswasser zum Gewässer hin sowie in Bereichen mit hoher Sickerungsrate und Grundwassernähe erfolgen.
- 7.1.4 auch ist insbesondere auf eine Beschränkung des Baustellenverkehrs / Fahrbetriebes und Maschineneinsatzes am Falchengraben auf ein Minimum zu achten.

7.2 Betriebsbedingt:

- 7.2.1 in Zusammenhang mit der Aufklärung der Anwohner über den Schutzstatus des Falchengrabens und seiner Fauna sollte neben einer entsprechenden Handreichung von Informationen an die Bauinteressenten sollte zusätzlich auch die Aufstellung einer weiteren Informationstafel von Seiten der Beteiligten diskutiert werden.
- 7.2.2 eine Aufrechterhaltung der regelmäßigen Überwachung des Falchengrabens im Rahmen der Gebietsbetreuung sollte sichergestellt sein.
- 7.2.3 eine über die Bestandssituation hinaus nachhaltige bzw. wahrnehmbar erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens des Falchenweges ist sowohl aufgrund der Erschließungskonzeption mit lediglich 3 über den Falchenweg direkt verkehrlich erschlossenen Grundstücken und der Ausgestaltung / Führung der inneren Gesamterschließungskonzeption als insbesondere auch im Hinblick auf die verkehrlichen Hauptbezugsrichtungen nach Richtung Südwesten zur Autobahnauffahrt sowie zu den Nahversorgungseinrichtungen nach Richtung Süden im Bereich entlang der Memminger Straße nicht zu erwarten.

Des Weiteren ist festzuhalten, dass nordseitig entlang der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Grünachse / Pufferstreifen Falchengraben" bzw. gegenüber dem Falchenweg weitreichende "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt werden, um sicherzustellen, dass der Pufferstreifen nur an den in der Planzeichnung eingetragenen insgesamt 3 Stellen durch eine jeweils max. 6,0 m breite Grundstückszufahrt sowie an einer Stelle durch den eingetragenen Rad- und Fußweg durchquert / unterbrochen werden kann.

8. 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 gefährdet, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat. Die Marktgemeinde ist deshalb verpflichtet, rechtzeitig vor der Inangriffnahme der Baumaßnahmen einen Antrag auf Sicherung der Vermessungszeichen beim Vermessungsamt in Memmingen zu stellen.

9. 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, Grüngut und Sperrmüll

Es wird darauf hingewiesen, dass Müllbehältnisse, Grüngut und Sperrmüll ausnahmslos an bzw. entlang der Erschließungsstraßen zur Abholung bereitzustellen sind.

Weiterhin wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die auf den von den Stichstraßen erschlossenen Grundstücken vorgehaltenen Behälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier in der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug passierbaren Straße, d.h. der geplanten durchgehenden Erschließungsstraße, zur Leerung bereitzustellen sind. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll sowie von Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

10. VERSORGUNGSLEITUNGEN

Im Hinblick auf die Aufrechterhaltung / Gewährleistung der Stromversorgung wird auf die bestehende Kabeltrasse der 1-kV-Kabelleitung im Bereich des künftigen ehemaligen öffentlichen Weges „Westendstraße“ (nördliche Teilfläche von Fl.-Nr. 1153) hingewiesen. Die Kabeltrasse wurde in der Planzeichnung mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (lt. BauGB § 9, Pkt. 21) als „elektrische Versorgungs-trasse“ festgesetzt. Zudem ist der erforderliche Mindestabstand von 1,50 m der Stammachse Baumstand-orte zur Kabeltrasse in den Festsetzungen durch Text Ziffer 7. „Grünordnung (...)“ bzw. unter 7.6 enthal-ten.

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Örtlichen Bauvorschriften der Marktgemeinde Erkheim sind einzuhalten.

Planverfasser:

Gemeinde:

Gefertigt im Auftrag der
Marktgemeinde Erkheim

Mindelheim, den

Erkheim, den

(Siegel)

.....
Peter Kern, Architekt

.....
1. Bürgermeister C. Seeberger



Maximilianstraße 41
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/73189-0
Fax: 08261/73189-20
E-Mail: info@architekt-kern.de



Marktstraße 1
87746 Erkheim
Tel.: 08336/805357-0
Fax: 08336/805357-50
E-Mail: rathaus@erkheim.de

III. Begründung

Inhalt:

1. Anlass und Planungsziel
2. Lage und Größe des Planungsgebietes
3. Planungsrechtliche Situation
4. Bestands- / Nutzungssituation
5. Planungskonzeption und Flächenbilanz
6. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption
7. Umweltbericht und Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
9. Fachgutachterliche Stellungnahme zur Gebietsverträglichkeit i.V. mit dem FFH-Gebiet Nr. 7927-371 „Bachmuschelbestände bei Lauben“
10. Immissionsschutz
11. Erschließung und Infrastruktur

Anlagen:

1. Liste der an den Verfahrensschritten gem. §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, Stand: 28.09.2015
3. Optional: „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Erkheim West-Mitte“ in der Marktgemeinde Erkheim, Landkreis Unterallgäu“ der Fa. Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, 85250 Altomünster / Dachau (Auftragsnr. 5354.0 / 2015 – JB) mit Stand vom 11.09.2015
4. FFH-Verträglichkeitsabschätzung Änderung FNP und BPlan „West-Mitte“ Marktgemeinde Erkheim – „Gutachterliche Stellungnahme zur FFH-Verträglichkeit“ des Büros Schmidt & Partner GbR, 95497 Goldkronach, mit Stand vom 20.11.2015
5. Geotechnischer Untersuchungsbericht – Markt Erkheim, Erschließung Wohnbaugebiet „Erkheim-West“ der Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft GmbH, 87488 Betzigau, mit Stand vom 26.10.2015

1. Anlass und Planungsziel

Die Marktgemeinde Erkheim liegt etwa in der Mitte zwischen dem Oberzentrum Memmingen und dem Mittelzentrum Mindelheim unmittelbar entlang der Autobahn A96. Auf die Autobahn besteht ein direkter Anschluss über die Anschlussstelle Erkheim. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „West-Mitte“ reagiert die Marktgemeinde auf den dringenden Wohnraumbedarf bzw. die unverändert anhaltende starke Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb des Gesamt-Gemeindegebietes und insbesondere im Bereich des Hauptortes Erkheim. Ziel der Planung ist die Bereitstellung qualitativvoller, preisgünstiger sowie möglichst flexibel zugeschnittener und nutzbarer Wohnbaugrundstücke für eine platz- / raumsparende Bebauung vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung, darunter besonders junge Familien. Zusätzlich soll ein gewisser Vorrat an Wohnbauflächen geschaffen werden um eine moderate, „organische Siedlungsentwicklung“ durch ein im Vergleich zur derzeitigen Einwohnerzahl nicht unverhältnismäßiges Bevölkerungs-

wachstum zu ermöglichen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans setzt die Marktgemeinde im wesentlichen einen weiteren Teilbereich der Konzeption ihres Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2002 (inkl. 7. Änderung 2013) um.

2. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar am westlichen Ortsrandbereich von Erkheim. Im Osten und Nordosten grenzt das Gebiet an bereits bestehende Bebauung, im Nordwesten, Westen und Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen. Südlich benachbart, in einer Entfernung ab rund 75 m befinden sich gewerbliche Bauflächen mit einer Bebauung im Abstand von rund 130 m zum PG (Betriebsgelände der Fa. EVG Erkheim eG). Weiterhin befinden sich im Südwesten in einem Abstand von ca. 160 bis 300 m eine Sportplatzanlage (Tennisanlage mit Fußballplatz und Nebenflächen) sowie im Westen eine Reithalle bzw. -anlage mit Reitplatz in einer Entfernung von ca. 150 m. Im Norden wird das Gebiet durch den „Falchenweg“ und den nördlich davon verlaufenden Falchengraben begrenzt, im Osten durch die „Westendstraße“ und im Süden durch die Verlängerung des „Hünersweges“, einem Flur- und Wirtschaftsweg. Der Falchengraben und sein vor allem i.V.m. Nähr- und Schwebstoffeinträgen funktional zusammengehörender Gebietsumgriff befinden sich innerhalb der Umgrenzung des FFH-Gebietes Nr. 7927-371 „Bachmuschelbestände bei Lauben“, welche auch in den nördlichen Randbereich des PG hineinreicht. Der Gebietsumgriff des FFH-Gebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der räumliche Geltungsbereich des insgesamt ca. 3,37 ha umfassenden Bebauungsplansgebietes „West-Mitte“, umfasst das Grundstück Fl.-Nr. 1159 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 1142, 1147, 1153, 1157, 1158/1 und 1160, jeweils der Gemarkung Erkheim. Im Plan ist die Grenze des Geltungsbereichs mit einer schwarzen Balkenlinie gekennzeichnet.

3. Planungsrechtliche Situation

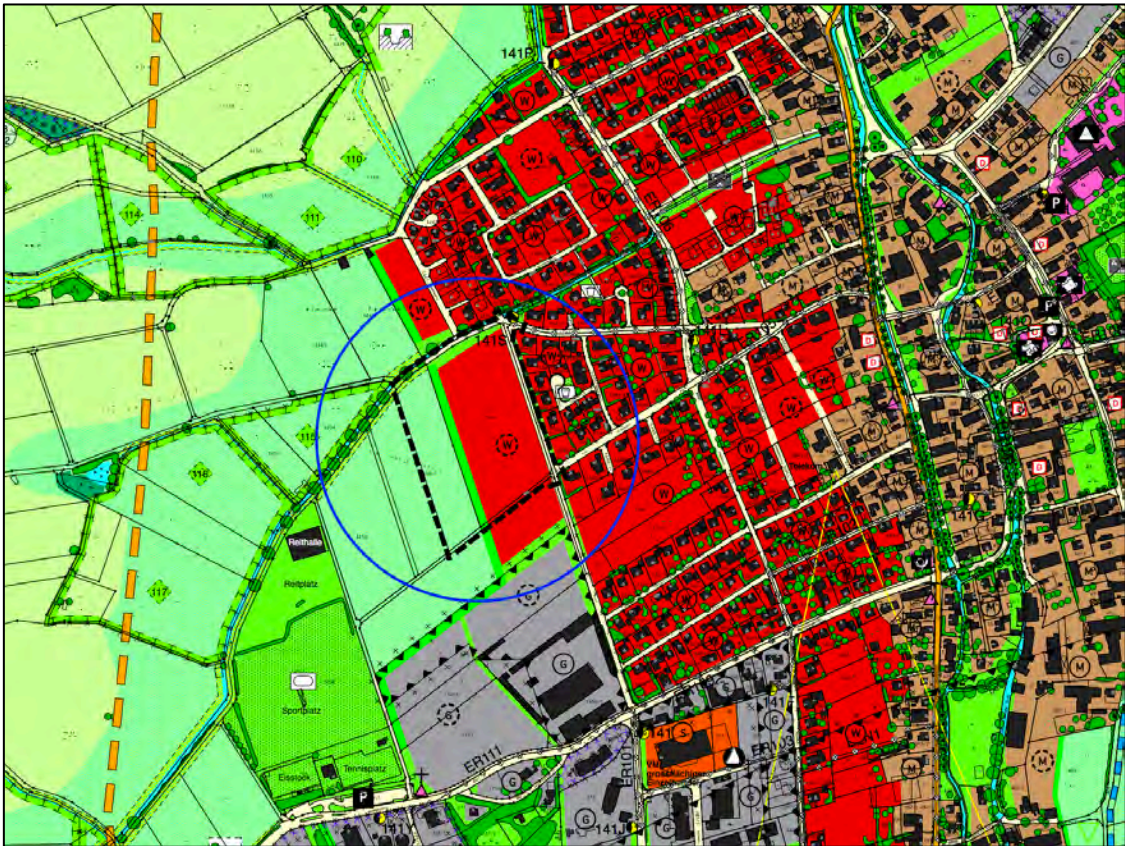
Beschlussituation

Der Marktgemeinderat Erkheim hat in der Sitzung vom 20.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „West-Mitte“ am westlichen Ortsrand von Erkheim beschlossen.

Flächennutzungsplan

Das für eine Überbauung vorgesehene Gebiet ist in der rechtsgültigen Fassung des Flächennutzungsplans (FNP) der Marktgemeinde aus dem Jahr 2002 zu einem Großteil bereits als Baufläche bzw. als „Wohnbaufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Die im westlichen Randbereich zusätzlich bzw. ergänzend hierzu aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht für eine Realisierung des Baugebietes in einer zielführenden und zweckmäßigen Gesamtkonzeption erforderlichen Flächen sind als „Fläche für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume“ dargestellt. Infolge der erforderlichen Umwidmung der „Fläche für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume“ in eine „Wohnbaufläche“ im Sinne des §1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO wird der FNP im Parallelverfahren geändert (8. FNP-Änderungsverfahren). Der Flächenstreifen zum „Aufbau von Gewässerschutzstreifen mit ökologisch wirksamer Ufergestaltung; Erhöhung der Selbstreinigungskraft der Gewässer und Steigerung der Biotopqualität“ in Verbindung mit dem nördlich angrenzenden Falchengraben bleibt grundsätzlich unverändert erhalten und wird weitreichend mit der zum geplanten

Baugebiet „West-Mitte“ zugehörigen, gebietsinternen Ausgleichsfläche bzw. „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ beplant.



Ausschnitt FNP in der Fassung von 2002 mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen Planung; (ohne Maßstab)

Grundsätzlich handelt es sich bei der gegenständlichen Planung im wesentlichen um eine weitere konsequente Umsetzung der im Flächennutzungsplan in der Fassung von 2002 (vor dem Hintergrund der Wahrung einer organischen Siedlungsentwicklung) bereits ausgewiesenen Bauflächenkonzeption. Aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht ist das primäre Ziel (vor dem Hintergrund einer organischen Siedlungsentwicklung) die Schaffung neuer Bauflächen im Hinblick auf eine notwendige weitere Siedlungsentwicklung am Hauptort Erkheim in Verbindung mit der Erreichung einer qualitätsvollen Ortsabrundung / Ortsrand-Ausprägung bzw. der Ausbildung einer in Zusammenhang mit den südlich benachbarten gewerblichen Bauflächen deutlich wahrnehmbaren und geordnet wirkenden Gesamt-Ortsrandsituation im westlichen Randbereich des Siedlungsgefüges von Erkheim. Um die bereits im rechtskräftigen FNP ausgewiesenen Flächen im Hinblick auf die bei der Planung zu berücksichtigenden Belange (wie z.B. möglichst gut verwertbare, vergleichsweise geringflächige Grundstückszuschnitte und gesamtplanerisch zielführende Straßenräume unter Berücksichtigung von verkehrlichen Anschlusspunkten, etc.) zweckmäßig und in insgesamt flächensparender Weise zu erschließen ist in der gegenständlichen Planung eine Erschließung durch zwei nord-süd-gerichtete Erschließungsachsen mit teils rückwärtiger Anbindung von Grundstücken erforderlich bzw. auch geplant. Dies stellt im Hinblick auf die seitens des Marktgemeinderates ausführlich diskutierte und abschließend gewünschte, gesamtplanerisch zielführende städtebauliche Konzeption des Baugebietes „West-Mitte“ (mit grundsätzlich angestrebter stark flächensparender Bauweise / Bebauung und einer möglichst ökonomischen Erschließungssituation) auch die nach derzeitigem Sachstand insge-

samt eindeutig zielführendste Vorgehensweise für die Umsetzung der Gesamtplanung bzw. für eine möglichst zweckmäßige Erschließungssituation und Verwertbarkeit des Gesamtbaugebietes dar.

Die hierfür zusätzlich erforderlichen bzw. nach Richtung Westen über die rechtskräftig genehmigte Bestandsituation hinausgehenden Wohnbauflächenausweisungen von rund 45 m (die Fläche umfasst i.E. in etwa eine Bauzeile in Ortsrandlage inkl. Ortsrandeingrünung sowie den angrenzenden Verkehrsraum) werden deshalb grundsätzlich als städtebauliche Arrondierung des geplanten Gesamtsiedlungsgefüges bzw. als aus den vorgenannten Gründen zwingend notwendige Ergänzung der bereits vorhandenen Flächenausweisungen bewertet, welche zudem zur Ausbildung einer qualitätvollen, aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht sinnvollen und zweckmäßigen Gesamtortsrandsituation im Zusammenhang mit der Umsetzung der im FNP bereits ausgewiesenen Flächen (darunter insbesondere auch der südlich benachbarten gewerblichen Bauflächen) wesentlich beitragen.

Im weiteren bzw. insbesondere auch im Hinblick auf die Themenbereiche der Prüfung von Standortalternativen und der Prüfung von Maßnahmen zur Innenentwicklung wird auf die Ausführungen im entsprechenden Kapitel der parallel in Aufstellung befindlichen 8. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen.

Fazit:

Das Plangebiet der zugehörigen FNP-Änderung bzw. die Umsetzung des Planvorhabens trägt damit den gesamtplanerischen Anforderungen und primären Zielsetzungen im Hinblick auf die Flächenausweisungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes sowie im Hinblick auf den gegenständlichen Umfang der Wohnbauflächenerweiterung auch der Sicherstellung einer „organischen Siedlungsentwicklung“ der Marktgemeinde grundsätzlich Rechnung bzw. wird diesen insgesamt weitreichend gerecht. Eine entsprechende Rücknahme von bereits rechtskräftig ausgewiesenen Wohnbauflächen in vergleichbarer Lage wird sowohl im Hinblick auf die gegenüber der Ausdehnung des Gesamtsiedlungsgefüges vergleichsweise wenigen restlichen, in Ortsrandlage rechtskräftig ausgewiesenen Flächen als auch im Hinblick auf den vergleichsweise geringfügigen Umfang der Planung des FNP-Änderungsbereichs gegenüber dem Gesamtsiedlungsgefüge von Erkheim nicht als erforderlich erachtet. Auch erfolgt im Rahmen der Planung eine konsequente weitere Umsetzung der Zielsetzung zur Schaffung einer qualitätvollen, vor dem Hintergrund einer Gesamtkonzeption des FNP angestrebten, städtebaulich-ortsplanerisch zweckmäßigen Ortsabrundung bzw. Ausbildung einer deutlich wahrnehmbaren und geordnet wirkenden Ortsrandsituation im westlichen Randbereich des Siedlungsgefüges. Im Ergebnis hält die Gemeinde deshalb im Hinblick auf ihre mittel- bis langfristigen Entwicklungsziele an den bestehenden, bisher noch nicht bebauten bzw. umsetzbaren Wohnbauflächenausweisungen in Ortsrandlage in der derzeit rechtsgültigen Fassung des FNP grundsätzlich fest.

Standortalternativen

Standortalternativen für den vorgesehenen FNP-Änderungsbereich sind aufgrund des unmittelbar erforderlichen räumlich-funktionalen Bezuges zur östlich angrenzenden Wohnbauflächenausweisung, zu dessen gesamtplanerischen Arrondierung die Flächen wie oben ausgeführt letztlich auch dienen, nicht vorhanden bzw. im plangegegenständlichen Fall ausnahmsweise nicht relevant.

Vertiefte ortsplanerische Prüfung von Maßnahmen zur Innenentwicklung

Zudem sieht die Gemeinde aufgrund der bereits ausgeführten planerischen Rahmenbedingungen im ge-

genständlichen Fall auch von einer detaillierten Darlegung der Potentiale im Bereich der Ortslage von Erkheim zur Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung (Baulücken), Umnutzung von Gebäudeleerständen und sonstigen Maßnahmen zur Innenentwicklung (andere Nachverdichtungsmöglichkeiten) sowie auch von der Untersuchung von Standortalternativen zum plangegegenständlichen Vorhaben ab (im Hinblick auf das Ziel der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme durch städtebauliche / ortsplanerische Entwicklungen vorrangig mittels Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) sowie der entsprechenden landesplanerischen Zielsetzung vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen (3.2 (Z) LEP Bayern 2013)).

Grundsätzlich wird allerdings zur Kenntnis gegeben, dass nach gegenwärtigem Sachstand die Verfügbarkeit von Bauflächen- / Potentialen (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz), welche von Seiten der Marktgemeinde für eine zielführende Entwicklung bzw. Realisierung von Wohnbauflächen genutzt werden kann, als insgesamt stark eingeschränkt zu bewerten bzw. derzeit faktisch nicht vorhanden ist. Damit ist ebenfalls die diesbezügliche Handlungsfähigkeit der Marktgemeinde insbesondere im Hinblick auf den aktuell vorherrschenden, dringenden Bedarf an Wohnbauflächen als stark eingeschränkt zu bewerten.

Nicht zuletzt aus diesen Gründen erfolgt nun die Gesamt-Umsetzung des Baugebietes „West-Mitte“ (bzw. damit einhergehend auch die ergänzende Wohnbauflächen-Ausweisung in der parallel in Aufstellung befindlichen 8. FNP-Änderung zur zielführenden und zweckmäßigen Arrondierung des westlichen Ortsrandbereiches von Erkheim), zumal der weitaus größere Teil des Gesamtbaugebietes im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Im Bereich des geplanten Gesamtbaugebietes „West-Mitte“ ist gegenwärtig eine grundsätzliche Flächenverfügbarkeit gegeben, was vor dem Hintergrund der ortsplanerisch-städtebaulichen Zielsetzungen am westlichen Ortsrand von Erkheim die bezogen auf das Gesamtsiedlungsgefüge vergleichsweise geringfügige, im wesentlichen der Arrondierung dienenden Ergänzung der Wohnbauflächen-Ausweisungen im Bereich des FNP-Änderungsbereichs ebenfalls grundsätzlich rechtfertigt.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass in der Marktgemeinde Erkheim, wie in vielen Orten entlang der überregionalen Entwicklungsachse, gebildet durch die BAB 96 und die Bahnstrecke München-Lindau mit einer derzeit stattfindenden vergleichsweise starken dynamischen Entwicklung, eine ununterbrochen hohe Nachfrage nach (Wohn)Bauflächen vorherrscht, bei einer generell immer geringer werdenden Grundstücksverfügbarkeit durch die Gemeinde(n). Dabei ist im Fall der Marktgemeinde Erkheim zudem noch die relative Nähe zu Memmingen, dem Kreuzungspunkt dieser Entwicklungsachse mit der Entwicklungsachse (Kempten-Memmingen-Ulm) entlang der BAB 7 bzw. des Illertalraumes besonders zu spüren, wodurch die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum / Wohnbauflächen durch die Gemeinde (dem sich die Marktgemeinde Erkheim als zentrales Aufgabenfeld auch weiterhin in starkem Maße verpflichtet sieht) zusätzlich erschwert wird.

Insbesondere auch aufgrund dessen sowie i.V.m. ihren Entwicklungszielen ist für die Marktgemeinde die Umsetzung der entsprechenden FNP-Änderung aus gesamtplanerischer Sicht gerechtfertigt sowie eine Rücknahme anderer im FNP ausgewiesener Flächen, als nicht sinnvoll bzw. zielführend zu bewerten.

Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

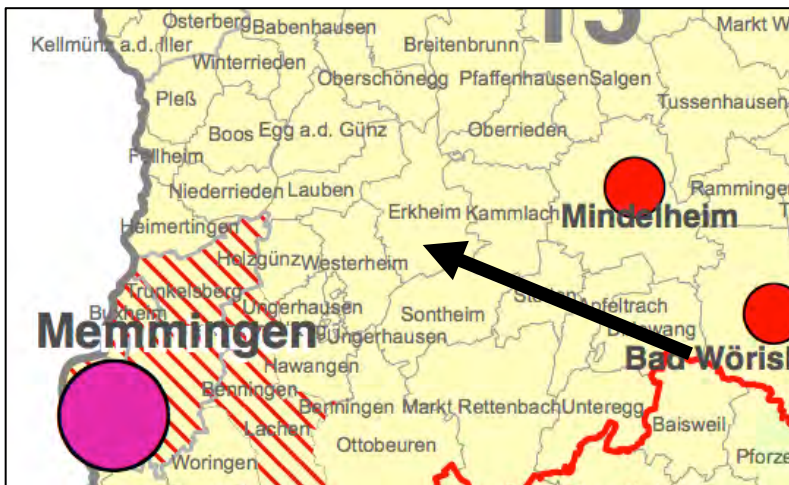
Landesplanung

Die Marktgemeinde Erkheim zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013) zum **Allgemeinen Ländlichen Raum**. bzw. gem. des Regionalplans der Regi-

on Donau-Iller zum **Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.**

Wesentliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung im gegenständlichen Planungsfall (Auszug):

- LEP 1.1.3 (G) Verminderung des Ressourcenverbrauchs in allen Landesteilen; unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- LEP 3.1 (G) Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten.
- LEP 3.3 (Z) Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2013, ohne Maßstab

Regionalplanung

Die Marktgemeinde Erkheim gehört dem Planungsverband Donau – Iller an und wird in diesem Bereich als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum ausgewiesen, der in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Allgemeine Ziele des Regionalplans Donau – Iller bezogen auf den gegenständlichen Planungsfall (Auszug):

- *Bei der weiteren Entwicklung der Region Donau- Iller soll auf die natürlichen Lebensgrundlagen und auf das jeweils charakteristische Landschaftsbild in den einzelnen Teilräumen der Region verstärkt Rücksicht genommen werden. (...)*
- *Dabei sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes, insbesondere auch der Schutz landwirtschaftlich besonders wertvoller Gebiete, berücksichtigt werden. (...)*
- *Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden. (...)*

Fazit:

Der gegenständliche Bebauungsplans „West-Mitte“ bzw. die sich parallel dazu in Aufstellung befindliche 8. Flächennutzungsplanänderung wird damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans grundsätzlich gerecht.

Die Planung berücksichtigt auf der Grundlage einer aus ortsplannerisch-städtebaulichen Sicht „organischen Siedlungsentwicklung“ insbesondere den Grundsatz LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sowie die Zielsetzung LEP 3.3 (Z) bzw. die Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten.

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

4. Bestands- / Nutzungssituation

Realnutzung / vorhandene Strukturen

Der Großteil des ebenen Planungsgebietes wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Direkt nördlich des „Falchenweges“, bereits außerhalb des Planungsgebietes gelegen, verläuft der Falchengraben von Westen nach Osten. Entlang des Falchengrabens besteht entlang der Südseite gewässerbegleitend ein markanter, linearer Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern (Strukturbildner im Bereich angrenzend an das PG vorrangig Grau- und Schwarzerlen sowie Eschen). Die ebenfalls außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplans gelegenen Gehölze befinden sich abgesehen von nur einzelnen Ausnahmen rund 1,50 bis 2,0 m von der bestehenden Fahrbahn (Asphaltdeckschicht) des Falchenweges entfernt. Im Abschnitt entlang des Günzer Weges beträgt der Abstand vorrangig rund 1,0 bis 1,5 m.

Das PG liegt westlich des Ortsrandbereichs von Erkheim. Im Osten und Nordosten grenzt das Gebiet an bereits bestehende Wohnbebauung, im Nordwesten, Westen und Süden unmittelbar an intensive landwirtschaftliche Nutzflächen. Südlich benachbart, in einer Entfernung ab rund 75 m befinden sich gewerbliche Bauflächen mit einer Bebauung im Abstand von rund 130 m zum PG (Betriebsgelände der Fa. EVG Erkheim eG). Weiterhin befinden sich im Südwesten in einem Abstand von ca. 160 bis 300 m eine Sportplatz-Anlage (Tennisanlage mit Fußballplatz und Nebenflächen) sowie im Westen eine Reithalle bzw. -anlage mit Reitplatz in einer Entfernung von ca. 150 m.

Bestandssituation für Natur und Umwelt

Detaillierte Aussagen zur Bestandssituation bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora und Fauna, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter finden sich im anhängigen Umweltbericht, der Bestandteil dieser Begründung ist. Im folgenden werden deshalb lediglich die wichtigsten Punkte zur Bestandssituation innerhalb des Planungsgebiets und dessen Umgriff wiedergegeben.

Naturräumliche Einordnung

Erkheim befindet sich im Talraum der Östlichen Günz, im naturräumlichen Bereich der "Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten", einer Untereinheit der "Donau-Iller-Lech-Platte".

Das Planungsgebiet liegt im noch ebenen Bereich des Talraumes im Bereich der Niederterrasse etwa 500 bis 550 m westlich der Östlichen Günz. Direkt nördlich des Planungsgebietes verläuft der Falchengraben von Westen nach Osten, ein kleiner, vom westlich gelegenen Höhenrücken ausgehender und im Siedlungsbereich von Erkheim in die Östliche Günz entwässernder Wiesenbach.

Baugrund / Beschaffenheit des Bodens, Oberflächengewässer und Grundwasserverhältnisse

Bei den Böden in dem auf der Niederterrasse liegenden Planungsgebiet handelt es sich fast ausschließlich um Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm über carbonatreichem wärmzeitlichem Niederterrassenschotter (Bodeninformationssystem Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000, Bodenkarte 1:200.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000). Zudem wird auf die Ergebnisse S. 6 f. des Geotechnischen Untersuchungsberichtes (Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft GmbH, 87488 Betzigau, mit Stand vom 26.10.2015) verwiesen (s. Anlage 5 zur Begründung).

Von einer vergleichsweise guten Bebaubarkeit des PG ist grundsätzlich auszugehen (nicht zuletzt auch im Hinblick auf den östlich und nordöstlich direkt angrenzenden Siedlungsbestand sowie das etwas südlicher gelegene Gewerbegebiet). Im Weiteren wird auf die Ergebnisse des Geotechnischen Untersuchungsberichtes (Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft GmbH, 87488 Betzigau, mit Stand vom 26.10.2015) verwiesen (s. Anlage 5 zur Begründung).

Oberflächengewässer, Grund- und Hochwasser: Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden, allerdings verläuft der Falchengraben im unmittelbaren nördlichen Anschluss an die Planungsgebietsgrenze von Westen nach Osten. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem sog. wassersensiblen Bereich (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG, Stand September 2015).

Zum Grundwasserstand liegen seitens der Gemeinde und auch dem WWA Kempten keine konkreten Angaben vor. Aufgrund der naturräumlichen Situation und Lage des PG sowie nach Aussage der Gemeinde wird aktuell von einem Grundwasserflurabstand von mehreren Metern ausgegangen. Allerdings können aufgrund der Lage des PG im räumlich-funktionalen Nahbereich des Falchengrabens für die Bebauung im nördlichen Randbereich des Baugebietes zumindest zeitweise mögliche hohe Grundwasserstände nicht ausgeschlossen werden.

Allerdings wurde im Hinblick auf die zeitnah geplante Umsetzung des Baugebietes inzwischen ein Geotechnischer Untersuchungsbericht (Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft GmbH, 87488 Betzigau, mit Stand vom 26.10.2015) zum Plangebiet mit konkreteren Ausführungen zur Grundwassersituation angefertigt. Das Gutachten selbst ist als Anlage 5 zur Begründung des Bebauungsplanes den Planunterlagen beigelegt. Im Nachfolgenden ist das Ergebnis bzgl. der Grundwasserverhältnisse auf S. 8 des Gutachtens wiedergegeben:

„Im Rahmen der durchgeführten geotechnischen Erkundungen wurde kein Zulauf von Grundwasser festgestellt. Die Grundwasserverhältnisse sind wie folgt einzuschätzen:

Hauptgrundwasserleiter im Untersuchungsraum ist der Terrassenkies. Es handelt sich hierbei um einen leistungsfähigen Porengrundwasserleiter, der unter der Talebene flächig verbreitet ist und zu den Talflanken hin auskeilt. Die Grundwassersohlschicht wird schätzungsweise von Mergeln der Oberen Süßwassermolasse gebildet und ist erfahrungsgemäß durch Rinnen und Schwellen gegliedert. Der Grundwasserabfluss folgt dem Talboden in nördliche Richtung.

Der Grundwasserspiegel schwankt nach den vorliegenden Grundwasserbeobachtungen aus der Messstelle 9212 Erkheim (s. [U21]) mit einer Amplitude von etwa 4 m. Nach [U7] ist im Zuge extremer Niederschlagsperioden mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels bis etwa 4 m unter das bestehende Geländeniveau zu rechnen.“
Ferner liegt das Planungsgebiet nicht innerhalb des für den Falchengraben ermittelten Überschwemmungsgebietes für ein amtlich bzw. in Bezug auf die wasserrechtlichen Belange maßgebendes HQ-100-Ereignisses. Der durch das Ingenieurbüro Fassnacht, 88410 Bad Wurzach-Arnach im Rahmen des Gutachtens "Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Falchengraben und Riedbach", mit Stand vom 15.10.2012, entsprechend ermittelte Überschwemmungsbereich kann der Planzeichnung nachrichtlich entnommen werden. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des PG im räumlich-funktionalen Nahbereich des Falchengrabens, insbesondere auch für die Bebauung im nördlichen Randbereich des Baugebietes, bei extremen Wetter- / Niederschlagsereignissen mögliche Überschwemmungen im PG nicht ausgeschlossen werden können.

Es wird generell empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grundwasser 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 hingewiesen. Die Sicherung gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren.

Auf Ziffer 3 der „Hinweise durch Text“ wird ergänzend verwiesen.

Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz

FFH-Gebiet Nr. 7927-371 „Bachmuschelbestände bei Lauben“: Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Falchengraben und dessen engerer Umgriff ist aufgrund der dort vorkommenden Bachmuschelbestände (*Unio crassus*) Teil des FFH-Gebietes Nr. 7927-371 "Bachmuschelbestände bei Lauben". Die Bachmuschel ist eine Art nach Anhang II und IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und weiterhin gem. Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt. Der vor allem i.V.m. Nähr- und Schwebstoffeinträgen funktional zusammengehörende Gebietsumgriff des FFH-Gebiets ragt auch in den nördlichen Randbereich des verfahrensgegenständlichen Geltungsbereiches hinein. Der Gebietsumgriff (LfU, Stand September 2015) kann der Planzeichnung entnommen werden. In der Artenschutzkartierung (ASK) ist der Falchengraben und dessen direkte Umgebung aufgrund dieses Vorkommens ebenfalls verzeichnet, unter der Nummer 7927-0142. Als sonstige naturschutzfachlich bedeutsame Art im Bereich des PG konnte gemäß dem Managementplan mit Stand vom Dezember 2010 weiterhin noch der im Anhang II der FFH-Richtlinie geführte Steinkrebs (*Austropotamobius torrentium*) nachgewiesen werden.

Um im Hinblick auf das sog. „Verschlechterungsverbot“ gem. Art. 6 Abs. 2 FFH-Richtlinie eine negative Beeinträchtigung i.V.m. der Realisierung der verfahrensgegenständlichen Planung auf den benachbarten Falchengraben bzw. den Erhaltungszustand der artenschutzrechtlich relevanten Art(en) des FFH-Gebietes Nr. 7927-371 „Bachmuschelbestände bei Lauben“ ausschließen zu können, ist nach Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Planung erforderlich.

Die bzgl. des Detaillierungsgrades mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu abgestimmten fachlich hierfür erforderlichen Unterlagen bzw. eine „Gutachterliche Stellungnahme zur FFH-

Verträglichkeit“ mit Stand vom 20.11.2015 wurde im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans von Seiten des Büros Schmidt & Partner GbR, 95497 Goldkronach, erstellt und dessen Ergebnisse in die Planung eingearbeitet bzw. integriert. Insbesondere wird auf die entsprechenden Festsetzungen durch Text unter Ziffer 9. sowie auch die ergänzend hierzu nachfolgend angeführten Ausführungen in den Hinweisen durch Text verwiesen. Auch wird auf das entsprechende Kapitel in der Begründung hingewiesen.

Als gutachterliches Fazit sind demgemäß (Schmidt & Partner, 20.11.2015, S. 12) „bei Verwirklichung der vorgesehenen Maßnahmen zur Schadensbegrenzung (...) durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Teilfläche .02 des FFH-Gebietes „Bachmuschelbestände bei Lauben“ (Gebietsnummer 7927-371) im Sinne einer erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblicher Bestandteile zu erwarten.“

Weiterhin wird das Fachgutachten der Planung als Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen bzw. Anlage 4 zur Begründung beigelegt.

Weiterhin: Bei weiteren ASK- und ABSP-Fundpunkten im Ortsbereich von Erkheim, in der Umgebung des Planungsgebietes, sind verschiedene Fledermausarten und das Vorkommen des Weißstorches verzeichnet. Weitere Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG oder nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG oder amtlich kartierte Biotope, sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch wurden im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten keine Funde arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten vorgefunden.

Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß Aussage / Kenntnisstand der Marktgemeinde und des „Bayernwiewer-Denkmal“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand September 2015) im Plangebiet nicht vorhanden. Ergänzend hierzu wird auf Ziffer 1 der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten generell darauf zu achten ist, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

5. Planungskonzeption und Flächenbilanz

Planungskonzeption

Die Grundidee der städtebaulichen Planungskonzeption für das Baugebiet „West-Mitte“ basiert auf der Schaffung attraktiver und qualitativvoller sowie sowohl bezüglich ihrer Größe als auch im Hinblick auf die baulichen Realisierungsmöglichkeiten flexibel und zweckmäßig verwertbarer Wohnbauflächen (ca. 42 baugrundstücke) für ein bürger- und familienfreundliches Grundstücksangebot. Eine wesentliche Zielsetzung der Gemeinde stellt dabei die gesamtplanerische Berücksichtigung eines in Bezug auf die vorgesehene Anzahl an Wohneinheiten / Baugrundstücken grundsätzlich sparsamen Flächenverbrauches bzw. ein weitreichend schonender, sparsamer Umgang mit Grund und Boden dar. Der Schwerpunkt der vorgesehenen bzw. in der Planzeichnung auch entsprechend vorgeschlagenen Grundstücksgrößen liegt infolge

dessen in etwa zwischen 500 und 650 m².

Ergänzend hierzu wurde im Hinblick auf diese Zielsetzung auch eine möglichst ökonomische bzw. geringflächige verkehrliche Erschließungssituation planerisch umgesetzt, die zudem die Anschlusspunkte an das bestehende Verkehrsnetz sowie die zukünftigen Fortentwicklungsmöglichkeiten der Verkehrsinfrastruktur in entsprechend erforderlicher Form mit berücksichtigt (bzgl. räumlicher Ausprägung / Dimensionierung von Straßenräumen, Situierung von Knotenpunkten, etc.).

Die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die 4 Baugebietstypen WA-1 bis WA-4, welche konzeptionell das Gesamtplangebiet insbesondere in den zentralen Bereichen wiederum in kleinere bauliche Einheiten / Blöcke untergliedernden, werden im wesentlichen entlang von 2 nord-süd-gerichteten, abwechslungsreich-gekrümmten bzw. hinsichtlich ihrer Straßenführung belebten (Haupt)Erschließungsachsen ausgerichtet, wodurch das Gesamtbaugebiet einen identitätsschaffenden, grundsätzlich eigenständigen Charakter erhält. Ferner werden die beiden (Haupt)Erschließungsachsen sowohl in der Nordhälfte im inneren des PG als auch am Südrand durch den „Hünersweg“ miteinander verbunden (grundsätzlicher Charakter einer Ringstraßenerschließung). Die rückwärtigen, innenliegenden, zentralen Grundstücke des Baugebietes werden in Ergänzung hierzu über 2 Stichstraßen erschlossen, die über einen Fuß- und Radweg miteinander verbunden sind. Da gerade auch eine gute / hohe Durchgängigkeit und Vernetzung des PG sowohl gebietsintern als auch mit den umliegenden, angrenzenden Bereichen ein grundlegendes Ziel der gesamtplanerischen Konzeption darstellt, wurde ein weiterer Fuß- und Radweg eingeplant, welcher von den inneren Verkehrsflächen des Plangebietes in die westliche / nordwestliche Flur (wertvoller Naherholungsraum) führt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Gesamtkonzeption bzw. der belebten, gegenüber der besonderen abwechslungsreichen Führung der Erschließungsstraßen ausgerichteten städtebaulichen Struktur wurde die Festsetzung getroffen, dass die Lage der Hauptgebäudekörper auf den Grundstücken entlang der beiden nord-süd-gerichteten (Haupt)Erschließungsstraßen aus städtebaulichen Gründen zwingend an der nördlichen Grundstücksgrenze sowie auf den übrigen Grundstücken an den östlichen Grundstücksgrenzen auszurichten ist.

Im Hinblick auf die eingangs dargelegte grundlegende Konzeption, die als wesentliche Zielsetzung der Gemeinde u.a. auch die Ermöglichung einer weitreichenden Flexibilität bzw. Freizügigkeit bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der Baugrundstücke vorsieht, wurde das Plangebiet vor dem Hintergrund der gesamtplanerischen Erfordernisse v.a. in Bezug auf die bauliche Anbindung an das bestehende Siedlungsgefüge sowie die Ausbildung einer ansprechenden ortstypischen Ortsrandsituation nach Richtung Norden und Westen auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise konzeptionell entsprechend untergliedert. So erfolgt in den Baugebieten WA-1 am West- und Nordrand des Plangebietes insbesondere durch die Vorgaben bzw. Festsetzungen bezüglich der First- und Wandhöhen von 9,0 bzw. 6,0 m, der Dachformen und -neigungen, der Grundrissituation des Hauptbaukörpers sowie der Materialien für die Außenwandgestaltung und das Dach eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen in Einzelhausbebauung, mit der Zielsetzung sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren und damit eine ansprechende, ortstypische Ortsrandsituation / Übergangsbereich der Bebauung gegenüber der freien Landschaft auszubilden. Demgegenüber ist in den „innenliegenden“ restlichen Baugebieten WA-2 bis WA-4 u.a. bezogen auf die vorgenannten Parameter ein grundsätzliches hohes Maß an Flexibilität in Bezug auf die bauliche Verwertbarkeit der Grundstücke vorhanden, mit Firsthöhen von bis zu 11,0 m in den Baugebieten WA-3 und WA-4 sowie der erweiterten Zulässigkeit zur Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen in den im Zentrum des Gesamtgebietes gelegenen Baugebieten WA-4 (Zielsetzung: vom Zentrum des Gebietes zu den Rändern hin abfallende Höhenstaffelung). Im Bereich der

Wohnbaugebiete WA-2 wurden abweichend hierzu im Hinblick auf die Berücksichtigung der Lage im Anschluss / in Anbindung an den Siedlungsbestand im Osten und am südlichen Randbereich entlang des „Hünersweges“ sowie auch in Bezug auf die Ausrichtung / den vergleichsweise engen Zuschnitt der nord-süd-ausgerichteten Grundstücke entlang der inneren Querverschließung am nördlichen Randbereich des Plangebietes (u.a. aufgrund der Belichtungsverhältnisse) Firsthöhen entsprechend des Baugebietes WA-1 von max. 6,0 m festgesetzt.

Straßenraum, Baugebietsdurchgrünung und Ortsrandeingrünung

Durch die sich konsequent an dem Verlauf der Erschließungsachsen orientierende Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Abstand von nahezu ausnahmslos mind. 3 bis 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche wird neben einer bauleitplanerischen Lenkung der Gebäudesituierung gleichzeitig auch – trotz der grundsätzlichen räumlichen Enge im Gebiet (im Hinblick auf die Umsetzung einer weitreichend flächensparenden Bebauung/Bauweise) - die Schaffung von vergleichsweise qualitativ dimensionierten Straßenräumen mit der Möglichkeit zur Umsetzung von deutlich wahrnehmbaren bzw. strukturbildenden und straßenraumbegleitenden Grünmaßnahmen erreicht. Für den Straßenraum selbst besteht dabei die grünordnerische Konzeption, auf den straßenbegleitenden öffentlichen Nebenflächen sowie den daran angrenzenden Privatgrundstücken eine durchgehende „Begleit-Kulisse“ aus strukturbildenden Gehölzen durch Pflanzbindungs-Maßnahmen aufzubauen, die sowohl eine räumliche Führung des Straßenraums als auch eine grundsätzlich hohe grünordnerische Qualität sicherstellen. Durch partielle räumliche Aufweitungen des Straßenraumes, welche sich nicht zuletzt im Hinblick auf eine Untergliederung / deutlich wahrnehmbare städtebauliche Abfolge des Gesamtbaugbietes in den Abschnitten mit Einmündungsbereichen konzentrieren, wird diese Konzeption weiterhin gesamtplanerisch zielführend betont. Daneben dienen diese Aufweitungen auch als Raum für die Möglichkeit zur Anlage von Stellplätzen. Maßgeblich unterstützt wird die Wirksamkeit dieser Konzeption bzw. die Erreichung einer durchgehend qualitativvollen, weitreichend großzügigen und gut erlebbaren straßenräumlichen Situation mit möglichst hoher Aufenthaltsqualität (aufgrund der vorherrschenden vergleichweisen räumlichen Enge im PG) insbesondere auch durch die Festsetzung, dass Form- und Schnitthecken in der Vorgartenzone bzw. in einem Abstand von 2,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig sind.

Die (flächige) Baugebiets-Durchgrünung basiert, neben der Festsetzung auch einzelner strukturbildender Gehölze als Rahmen / Eckpunkte für den Aufbau von funktional zusammenwirkenden, möglichst durchgehenden Grünstrukturen zwischen den einzelnen Privatgrundstücken, auf m²-bezogenen Festsetzung zur Pflanzung von Gehölzen auf Privatgrund. Die Anzahl der in der Planzeichnung räumlich auf Privatgrund festgesetzten Gehölze kann dabei von der flexiblen, m²-bezogen-flächenhaften Festsetzung abgezogen werden. Durch diese Pflanzbindungsmaßnahmen wird bezogen auf das gegenständliche Plangebiet aus grünordnerischer Sicht der erforderliche Rahmen für eine ausreichend qualitativvolle Baugebietsdurchgrünung sichergestellt.

Die Baugebiets- und Ortsrandeingrünung bzw. die Erreichung eines qualitativvollen Übergangsbereiches des Siedlungsgefüges zur freien Landschaft hin wird im wesentlichen durch m²-bezogene Festsetzungen von Pflanzbindungs-Maßnahmen innerhalb eines nach Richtung Westen mind. 5m-breiten Grünstreifens auf Privatgrund mit Zweckbestimmung „Baugebiets- und Ortsrandeingrünung“ sichergestellt.

Als wichtiges bzw. weiteres wesentliches grünordnerisches Element insbesondere im Hinblick auf die arten- / naturschutzfachlichen Erfordernisse, allerdings zugleich auch bezüglich der Baugebietsdurch- bzw. -eingrünung zu nennen ist abschließend die vollumfänglich auf öffentlichen Flächen, unmittelbar südlich entlang des Günzer Weges bzw. des Falchenweges verlaufende Grünachse, welche als

Pufferfläche / -streifen zum nördlich an das PG angrenzenden Falchengraben (FFH-Gebiet Nr. 7927-371) in der Planung Berücksichtigung findet. Diese mind. 5,0 m breite, am nördlichen Rand des PG deutlich wahrnehmbare Fläche weitet sich nach Richtung Westen zur freien Landschaft hin bis zu einer abschließenden Breite von 12,50 m immer weiter auf und ist im Hinblick auf ihre fachplanerisch zielgerichtete Funktion mit einer besonderen grünordnerischen Maßnahmenkonzeption belegt. Diesbezüglich wird auf die Ziffer 7.1.2 der Festsetzungen durch Text verwiesen. Der westliche, eine Breite von durchgehend mehr als 5,0 m aufweisende Teilbereich der Fläche ist weiterhin als gebietsinterne Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 33.740 m² und unterteilt sich wie folgt:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	33.740 m ²	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet / Wohnbauflächen	24.660 m ²	73,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	6.595 m ²	19,5 %
Fuß- und Radwegfläche außerhalb Straßenbegrenzungslinie	220 m ²	0,6 %
öffentliche Grünfläche mit Möglichkeit zur Anlage von Stellplätzen	255 m ²	0,7 %
öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Baugebietsdurchgrünung“	120 m ²	0,3 %
öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Grünachse / Pufferstreifen Falchengraben“	565 m ²	1,7 %
private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Baugebiets- und Ortsrandeingrünung“	865 m ²	2,6 %
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	460 m ²	1,4 %

6. Grünordnerische Festsetzungen / Konzeption

Ziel der Gesamtplanung und insbesondere der grünordnerischen Maßnahmen ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Um das zu erreichen, werden im Wesentlichen folgende grünordnerische Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ergriffen bzw. in der Planung festgesetzt:

- Wohnbebauung mit maximal zulässiger GRZ von 0,35 unter besonderer Berücksichtigung von räumlich-strukturell gliedernden Grünachsen.
- Weitestmögliche Geringhaltung des Anteils an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, wie Schotterrasen oder Rasenpflaster auf Stell(platz)flächen und Carports sowie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen auf Privatgrund (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen).

- Festsetzung einer möglichst flächenhaften Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser vor Ort sowohl auf Privatgrund als auch i.V.m. mit der Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Verkehrsflächen zur Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate.
- Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich; Vermeidung von Abgrabungen und Aufschüttungen sowie scharfen Böschungskanten.
- Festsetzung einer differenzierten Pflanzung von Strukturbildnern bzw. von Gehölzpflanzungen zur straßenraumwirksamen, strukturbildenden Baugebietsdurchgrünung
- In Ergänzung hierzu Festsetzung von m²-bezogenen Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund zur Optimierung der Baugebietsdurchgrünung.
- Baugebiets- / Ortsrandeingrünung im Westen des Baugebiets: Festsetzung von m²-bezogenen Pflanzmaßnahmen mit heimischen standortgerechten Sträuchern innerhalb eines 5m-breiten Streifens auf den Privatgrundstücken entlang der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft.
- Für all diese Pflanzmaßnahmen: ausschließliche Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial von Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften (siehe Pflanzenliste in Ziffer 6 der "Hinweise durch Text").
- Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen; ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Besondere Maßnahmen in Bezug auf das FFH-Gebiet:

- Aufbau einer mind. 5,0 m (bis max. 12,5 m) breiten Grünachse / eines Pufferstreifens für den Falchengraben südlich entlang des Falchenweges / des Günzer Weges. Festsetzung einer grundsätzlichen Extensivierung mit dem Ziel der Entwicklung von arten- und blütenreichen Extensiv-Grünflächen sowie eines Aufbaus abwechslungsreicher sowie blüten- und fruchtreicher Gehölzstrukturen (bestehend aus Einzelgehölzen und Gehölzgruppen 1. und 2. Wuchsordnung).
- Festsetzung weitreichender "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" nordseitig entlang der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Grünachse / Pufferstreifen Falchengraben" bzw. gegenüber dem Falchenweg, um sicherzustellen, dass der Pufferstreifen nur an den in der Planzeichnung eingetragenen insgesamt 3 Stellen durch eine jeweils max. 6,0 m breite Grundstückszufahrt sowie an einer Stelle durch den eingetragenen Rad- und Fußweg durchquert / unterbrochen werden kann.
- Bei einem Straßenneubau der Verkehrsflächen unmittelbar entlang des Falchengrabens: Berücksichtigung eines mind. 0,50 m breiten, unversiegelten Bankettbereiches entlang der Grundstücksgrenze zum Falchengraben (bzw. zu Grundstück Fl.-Nr. 1140, Gmkg. Erkheim) sowie v.a. Herstellung der Neigung / Entwässerung der gesamten Fahrbahn zwingend nach Richtung Süden.
- Genereller Verzicht auf die Verwendung bzw. den Einsatz von Streu- / Tausalz im Bereich des Falchenweges sowie des Günzer Weges in den Trassenabschnitten unmittelbar entlang des Falchengrabens (bzw. Grundstück Fl.-Nr. 1140, Gmkg. Erkheim).
Weitstgehender Verzicht auf die Verwendung bzw. den Einsatz von Streu- / Tausalz auch im gesamten übrigen inneren Erschließungsbereich des Plangebietes.
- Erhalt des Gehölzsaums südlich entlang des Falchengrabens in seinem Bestand.
- Zulässigkeit der Durchführung von Bauarbeiten sowohl im Bereich des Falchenweges / Günzer Weges und des angrenzenden Pufferstreifens als auch im Bereich der unmittelbar angrenzenden 1. Baureihe im Norden nur mit gleichzeitiger ökologischer Bauleitung mit ausreichend hoher Präsenz. Ebenfalls ist bei der Herstellung der inneren Erschließungsstraßen im gesamten Baugebiet eine ökologische Bauleitung mit ausreichend hoher Präsenz zu veranlassen bzw. festgesetzt.

- Unzulässigkeit jeglicher Einleitung von Grund- und Niederschlagswässern oder sonstigen Wässern (z.B. in Verbindung mit einer evtl. im Ausnahmefall doch erforderlichen Bauwasserhaltung, etc.) in den Falchengraben.
- Die Lagerung / Zwischenlagerung von Erdaushub ist in einem Mindestabstand von 15,0 m zur Fahrbahn (südliche Außenkante Fahrbahn) des Falchenweges / Günzer Weges unzulässig. Generell hat im gesamten Plangebiet eine fachgerechte bzw. verteilte und vom Falchengraben und den Fließbahnen des Niederschlagswassers entfernte Lagerung von Erdaushub zwingend zu erfolgen. Ggf. ist ein Abtransport / eine entfernte Zwischenlagerung des Erdaushubes vorzunehmen.
- Die Grundstückskäufer / Bauwerber werden durch die Gemeinde im Rahmen der Kaufverhandlungen über den Schutzstatus des Falchengrabens bzw. das FFH-Gebiet und dessen artenschutzrechtlich geschützte Bestände informiert und insbesondere auch auf die daraus erfolgenden Einschränkungen und Verbote unmittelbar hingewiesen.
- Unzulässigkeit einer nächtlichen Straßenbeleuchtung im Zeitraum zwischen 0 Uhr und 6 Uhr entlang des Falchenweges.
- Berücksichtigung einer verbesserten bzw. den naturschutzfachlichen Erfordernissen entsprechend ausreichenden Gewässerdurchgängigkeit bei einem Neubau der Bachquerung des Falchengrabens im nordöstlichen Randbereich des PG / Bereich des Günzer Weges bei der Errichtung / Umgestaltung des Grabendurchlasses.

7. Umweltbericht und Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Umweltbericht

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches ist gemäß § 2a BauGB zu jedem im sog. Regelverfahren aufgestellten Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der anhängige Umweltbericht (Anlage 2) ist Bestandteil dieser Begründung.

Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Gemäß §§ 13 bis 15 BNatSchG i.V.m. Art. 8 BayNatSchG ist die Durchführung der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorzusehen, wenn infolge der Realisierung einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies gilt u.a. auch für die Bauleitplanung. Darüber hinaus ist nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Infolge dessen ist bei Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. der Schaffung von "neuem Baurecht" im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens eine Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 1a und 9 BauGB durchzuführen bzw. ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte unter Zuhilfenahme bzw. auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (2. ergänzte Fassung, 2003).

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Im Ergebnis wurden zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs die neu als Bauland und Verkehrsflächen in Anspruch genommenen, bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen

des PG zu Grunde gelegt.

Für die bereits überbauten bzw. in starkem Maße bereits beeinträchtigten Flächen, die am Rande des Planungsgebietes gelegenen Straßen und Wirtschaftswege mit Nebenflächen sowie die geplanten öffentlichen Grünflächen und privaten Grünflächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung wird kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich.

Bei den neu in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Nutzflächen, handelt es sich auf Grundlage der schutzgutbezogenen Einstufung unter Anwendung des o.g. Leitfadens insgesamt um Flächen mit nur geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bzw. um ein Gebiet der "Kategorie I", allerdings mit Einstufung im oberen Wertebereich. Da die GRZ für das neue Baugebiet mit $\leq 0,35$ festgesetzt ist, ist das Gebiet laut dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung weiterhin in die "Kategorie B I" (im oberen Wertebereich), einzuordnen. Der anzusetzende Kompensationsfaktor dieser Kategorie liegt in einer Wertespanne zwischen 0,2 (unterer Wertebereich) und 0,5 (oberer Wertebereich). Ohne die Festsetzung von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen müsste folglich auch ein Kompensationsfaktor im mittleren Wertebereich der "Kategorie B I" zugeordnet werden. Bei Berücksichtigung der vorgenannten grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (siehe vorhergehendes Kapitel 6.) ist im Fall des gegenständlichen Bauleitplanvorhabens allerdings die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,30 aus fachlicher Sicht als gerechtfertigt** anzusehen.

Flächenbilanz zur Ausgleichsflächenermittlung

Flächenaufschlüsselung	Flächengröße	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf
Flächenneuanspruchnahme: Baugrundstücke inkl. Erschließung bzw. öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Berücksichtigung öffentliche Grünfläche mit Möglichkeit zur Anlage von Stellplätzen) auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, ausgleichsrelevant	29.035 m ²	0,30	8.710 m ²
Nicht ausgleichsrelevante Flächen (Vorhandene Straßen- und Wegeflächen / -nebenflächen sowie geplante öffentliche Grünflächen und private Grünflächen zur Baugebiets- / Ortsrandeingrünung)	4.705 m ²	-	0 m ²
Summe	33.740 m ²		8.710 m ²

Zusammenfassend ergibt sich damit für das gegenständliche Bauleitplanverfahren ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 8.710 m².

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

460 m² des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs von insgesamt 8.710 m² werden innerhalb

des räumlichen Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes auf 2 Teilflächen des Grundstückes Fl.-Nr. 1158/1 der Gemarkung Erkheim festgesetzt. Der restliche naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von 8.250 m² wird vollständig gebietsextern außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht und zu Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 100 (anteilig 4.240 m²) und 101 (anteilig 4.010 m²), jeweils der Gemarkung Arlesried, zugeordnet bzw. auf diesen festgesetzt.

Lage der Ausgleichsflächen

Plangebietsinterne Ausgleichsfläche

Bezüglich Lage und Maßnahmenkonzeption der gebietsinternen Ausgleichsfläche (2 Teilflächen des Grundstückes Fl.-Nr. 1158/1 der Gemarkung Erkheim) wird auf die Planzeichnung (entsprechende Festsetzungen durch Planzeichen) und Ziffer 8. der Festsetzungen durch Text verwiesen.

Gebietsexterne Ausgleichsflächen

Die Flächen befinden sich ca. 3 km nördlich des Hauptortes Erkheim und ca. 800 m südwestlich der Ortslage von Arlesried.

Die aus Grünlandflächen bestehenden Ausgleichsflächenbereiche befinden sich im engeren Talgrund des Haselbaches und erstrecken sich, getrennt durch eine evtl. zukünftig ebenfalls in Teilbereichen als Ausgleichsfläche verwendbare Flur- / Wirtschaftswegefläche (Teilfläche Fl.-Nr. 91, Gmkg. Arlesried) unmittelbar entlang des Fließgewässers sowie auch bis an den Bereich der ersten etwas steiler ansteigenden Geländebereiche des kleinen Talraumes heran.

Gemeindliches Ökoflächenkataster / zur Verfügung stehende Restfläche der Ausgleichsflächenbereiche

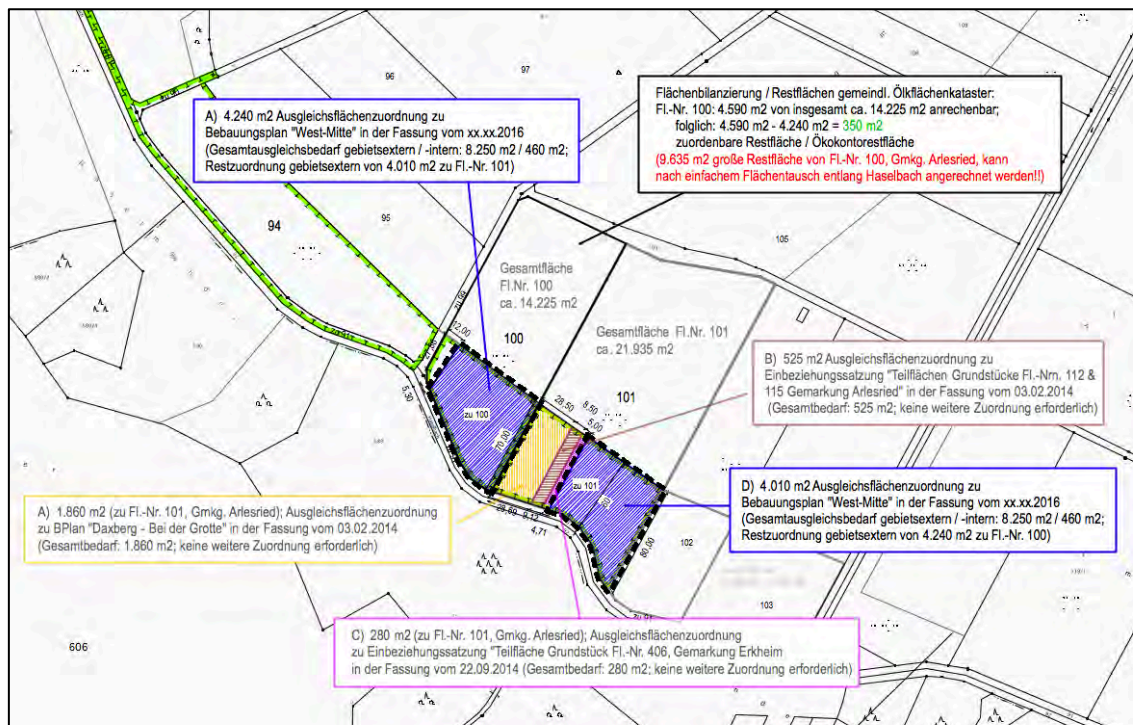
1. Grundstück Fl.-Nr. 100, Gmkg. Arlesried:

Flächenbilanzierung / Restflächen gemeindl. Ökoflächenkataster:
Fl.-Nr. 100: 4.590 m² von insgesamt ca. 14.225 m² anrechenbar;
folglich: 4.590 m² - 4.240 m² = **350 m²**
zuordenbare Restfläche / Ökokontorestfläche
(9.635 m² große Restfläche von Fl.-Nr. 100, Gmkg. Arlesried, kann nach einfachem Flächentausch entlang Haselbach angerechnet werden!!)

Als zuordenbare Restflächen im gemeindlichen Ökoflächenkataster verbleiben demnach im dargestellten Umgrenzungsbereich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **noch ca. 350 m²** auf Grundstück Fl.-Nr. 100 der Gmkg. Arlesried (insgesamt anrechenbar: im engeren Talgrund gelegene Teilfläche von 4.590 m² von ca. 14.225 m² an Gesamtfläche).

2. Grundstück Fl.-Nr. 101, Gmkg. Arlesried:

Mit Festsetzung der verfahrensgegenständlichen Ausgleichsflächenzuordnung sind keine zuordenbaren Restflächen / Ökokontorestflächen mehr auf dem Grundstück vorhanden (insgesamt anrechenbar: im engeren Talgrund gelegene Teilfläche von 6.675 m² von ca. 21.935 m² an Gesamtfläche).



Übersichtslageplan mit Ausgleichsflächenzuordnung für den Ausgleichsflächenbereich Haselbachtal im Bereich der Grundstücke FI.-Nrn. 100 und 101 der Gmkg. Arlesried (4.590 m2 von insgesamt 14.225 m2 (Fl.-Nr. 100) bzw. 6.675 m2 von insgesamt 21.935 m2 (Fl.-Nr. 101); ohne Maßstab

Übergeordnete Maßnahmenkonzeption

Die Haselbachnahen Teilflächen der Grundstücke FI.-Nrn. 100 und 101 stellen im Ergebnis die funktionale Fortsetzung der Ausgleichsfläche (bzw. im Grunde auch deren Konzeption) des nordwestlich benachbarten Grundstückes FI.-Nr. 94, Gmkg. Arlesried, nach Richtung Südosten entlang eines ABSP-Schwerpunktgebietes dar. Insofern bzw. aufgrund der ähnlichen räumlich-funktionalen Gegebenheiten wird deren übergeordnete Maßnahmenkonzeption auch in enger Anlehnung an die bereits im Detail erarbeitete und im Frühjahr 2015 bereits realisierte Konzeption des Grundstückes FI.-Nr. 94 vorgenommen. Zusammenfassend kann damit, auf Grundlage der Maßnahmenkonzeption für das Grundstück FI.-Nr. 94, im Vorgriff der im Anschluss an die Bauleitplanung bestehenden Erfordernis für die Ausarbeitung einer abschließenden Detailplanung auf den gegenständlichen Teilflächen der Grundstücke FI.-Nrn. 100 und 101, jeweils der Gmkg. Arlesried, nachfolgende übergeordnete Maßnahmenkonzeption für den gegenständlichen Ausgleichsflächenbereich formuliert werden:

Die grundsätzliche, übergeordnete Zielsetzung der Maßnahmenkonzeption basiert auf der Herstellung eines Nahrungsbiotops /-habitats für den Schwarzstorch (ein Exemplar dieser Art wurde zudem auch im Rahmen der o.g. Ortseinsicht im Anflug auf die Flächen im Umgriff / Nahbereich des Ausgleichsflächenbereiches gesichtet; auch wurden im Verlauf des Jahres seitens des Jagdpächters mehrere Exemplare im Bereich um das PG beobachtet). Begleitend sollen neue Lebensräume für Arten der Kontaktzone Wald- / Gewässer-Offenlandbereich bzw. schwerpunktmäßig für Tierarten, v.a. Vogelarten, Amphibien- und Insektenarten, etc. geschaffen werden, die an Feucht- und Nasswiesenvegetation angepasst sind. Die Planung sieht nach derzeitigem Sachstand folgende übergeordnete Maßnahmenkonzeption vor:

1. Ggf. bzw. falls Teilflächen der südlich angrenzenden Wegeflächen nicht mehr benötigt und seitens der

Gemeinde entwidmet werden können: Maßnahmen zur Strukturanreicherung entlang des Haselbaches. Durchführung von Maßnahmen zum Vorlandabtrag an hierfür in Bezug auf die Gewässermorphologie geeigneten Stellen (ca. 0,30 m oberhalb des Mittelwassers). Zudem bereichsweiser Aufbau von gewässerbegleitenden Hochstaudensäumen. Im Bereich der begleitenden Saumstrukturen: Verhinderung eines Aufwuchses von hochwüchsigen Gehölzstrukturen (von z.B. Eschen oder Ahorn). Zudem Neophyten-Bekämpfung insbesondere von Riesen-Bärenklau / Herkulesstaude (*Heracleum giganteum*) und Drüsigem / Indischem Springkraut (*Impatiens glandulifera*).

2. Ggf. Anlage eines wechselfeuchten bis feuchten Flachtümpels in einem entsprechend dafür geeigneten Teilbereich des Geländes (insbesondere auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländemorphologie und des Feuchtigkeitsgrades des Untergrundes).
3. Großflächige Entwicklung einer Feuchtwiese, Durchführung von Maßnahmen für eine flächenhafte Extensivierung; Entwicklung / Optimierung des Grünlandes zu einem artenreichen Extensivgrünland. Artenbezogene Anreicherung der Flächen durch bereichsweises Ausbringen einer kräuterreichen Saatgutmischung. Ggf. bzw. falls möglich Störung / Rücknahme der Funktion vorhandener Drainagen; strukturelle Anreicherung infolge punktueller Vernässungen.
4. Punktueller Aufbau von Obstgehölzen / Obstgehölzstrukturen entlang des Übergangsbereiches zur weiterhin (intensiv) landwirtschaftlich als Grünland genutzten Restfläche im Nordosten (Pflanzung standortheimischer Obstgehölze sowie evtl. auch Traubenkirsche oder Vogel-Kirsche). Zudem Aufbau eines durchgehenden Hochstaudensaumes bzw. Pufferstreifens in allen Rand- / Übergangsbereichen zu landwirtschaftlich intensiv genutzten Nachbarflächen.
5. Abschließend sollte nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung / Realisierung der Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsteilflächen ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch entsprechende Fachleute durchgeführt werden. Bei erheblich zielabweichenden bzw. von aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen behält es sich die Untere Naturschutzbehörde grundsätzlich vor, Änderungen bzw. Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorzunehmen.

Weitere Ausarbeitung der detaillierten Ausgleichsflächenbeplanung / Detailplanung

Die Erstellung der Detailplanung bzw. der detaillierten planerischen Umsetzung des vorgenannten übergeordneten Maßnahmenkonzeptes erfolgt im weiteren in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Unterallgäu sowie ggf. dem Wasserwirtschaftsamt Kempten / SG Wasserrecht des LRA Unterallgäu. Insbesondere ist auch zu prüfen, ob in Verbindung mit der Umsetzung der Maßnahmen die Erfordernis zur Durchführung einer wasserrechtlichen Gestattung ausgelöst wird.

Herstellung der Ausgleichsfläche

Die Herstellung der festgesetzten gebietsexternen Ausgleichsflächen hat auf Basis der zuvor beschriebenen Maßnahmenkonzeption zeitnah / innerhalb von 2 Jahren zum Inkrafttreten des gegenständlichen Bebauungsplans zu erfolgen.

9. Fachgutachterliche Stellungnahme zur Gebietsverträglichkeit i.V. mit dem FFH-Gebiet Nr. 7927-371 „Bachmuschelbestände bei Lauben“

Um im Hinblick auf das sog. „Verschlechterungsverbot“ gem. Art. 6 Abs. 2 FFH-Richtlinie eine negative Beeinträchtigung i.V.m. der Realisierung der verfahrensgegenständlichen Planung auf den benachbarten Falchengraben bzw. den Erhaltungszustand der artenschutzrechtlich relevanten Art(en) des FFH-Gebietes

Nr. 7927-371 „Bachmuschelbestände bei Lauben“ ausschließen zu können, ist nach Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Planung erforderlich.

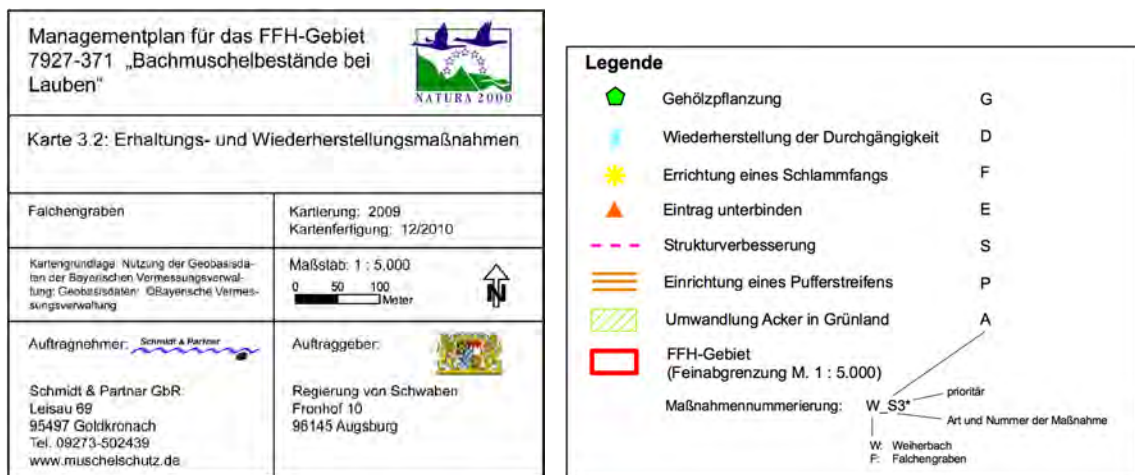
Die bzgl. des Detaillierungsgrades mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu abgestimmten fachlich hierfür erforderlichen Unterlagen bzw. eine „Gutachterliche Stellungnahme zur FFH-Verträglichkeit“ mit Stand vom 20.11.2015 wurde im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans von Seiten des Büros Schmidt & Partner GbR, 95497 Goldkronach, erstellt und dessen Ergebnisse in die Planung eingearbeitet bzw. integriert. Insbesondere wird auf die entsprechenden Festsetzungen durch Text unter Ziffer 9. sowie auch die ergänzend hierzu nachfolgend angeführten Ausführungen in den Hinweisen durch Text verwiesen. Auch wird auf das entsprechende Kapitel in der Begründung hingewiesen.

Als gutachterliches Fazit sind demgemäß (Schmidt & Partner, 20.11.2015, S. 12) „bei Verwirklichung der vorgesehenen Maßnahmen zur Schadensbegrenzung (...) durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Teilfläche .02 des FFH-Gebietes „Bachmuschelbestände bei Lauben“ (Gebietsnummer 7927-371) im Sinne einer erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblicher Bestandteile zu erwarten.“

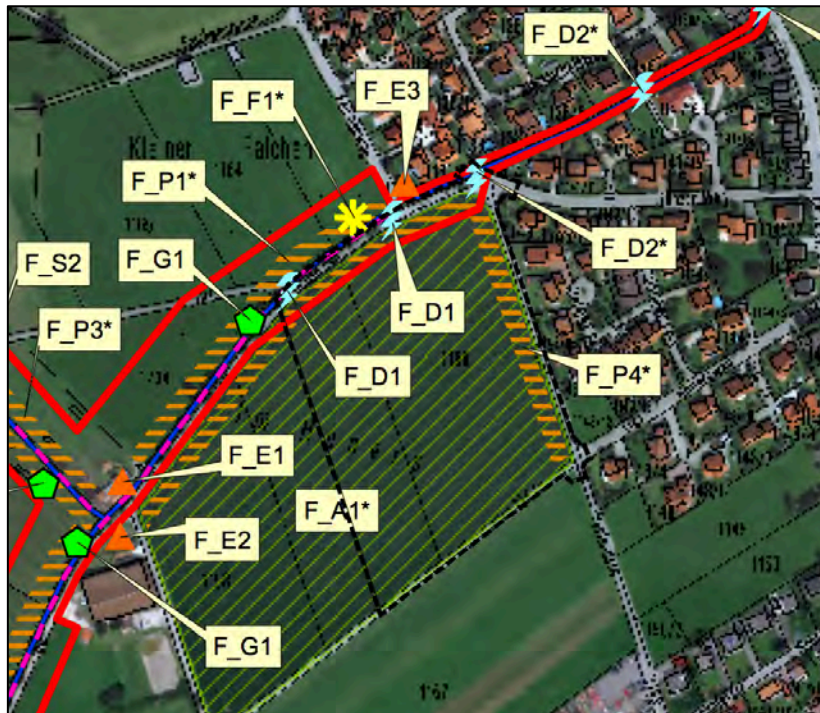
Weiterhin wird das Fachgutachten der Planung als Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen bzw. Anlage 4 zur Begründung beigefügt.

Managementplan für das FFH-Gebiet Nr. 7927-371 „Bachmuschelbestände bei Lauben“

Als ergänzende, bedeutende fachliche Grundlage ist nachfolgend der den Plangebietsumgriff umfassende Auszug der Karte 3.2 „Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen“ des vorhandenen FFH-Managementplanes mit Stand Dezember 2010 nachrichtlich-informativ wiedergegeben, dessen Ergebnisse als wesentliche fachliche Eckpunkte natürlich ebenfalls der oben zitierten abschließenden Beurteilung / Bewertung der „Gutachterlichen Stellungnahme zur FFH-Verträglichkeit“ mit Stand vom 20.11.2015 zu Grunde lagen.



Plankopf und Legende der Karte 3.2 „Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen“ des FFH-Managementplanes mit Stand vom Dezember 2010



Auszug aus der Karte 3.2 „Erhaltungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen“ des FFH-Managementplanes mit Stand vom Dezember 2010 mit Überlagerung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes.

10. Immissionsschutz

Verkehrsinfrastruktur

In einer Entfernung von etwa 700 m südlich des PG befindet sich die BAB A96 sowie die Kreisstraße MN 37. Eine immissionsschutzrechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigende Relevanz dieser beiden Lärm-Emittenten ist aufgrund der großen Distanz nach aktuellem Sachstand allerdings auszuschließen.

Gewerbegebiet, Sport- und Freizeitanlage sowie Reithalle mit Außenbereich

Südlich des PG in einem Abstand von rund 130 m befindet sich das Betriebsgelände der EVG Erkheim eG. Weiterhin befinden sich im Südwesten in einem Abstand von ca. 160 bis 300 m eine Sportplatz-/ Freizeitanlage (Tennisanlage mit Fußballplatz und Nebenflächen) sowie im Westen eine Reithalle bzw. -anlage mit Reitplatz in einer Entfernung von ca. 150 m.

Aufgrund der Distanzen zu diesen Lärmemittenten wurde zur Klärung der möglichen Auswirkungen dieser Emittenten auf den Bereich des PG bzw. zur Berücksichtigung der entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Belange in der Planung durch die Fa. Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, 85250 Altmünster / Dachau eine schalltechnische Untersuchung (Auftragsnr. 5354.0 / 2015 – JB, mit Stand vom 11.09.2015) erstellt. Diese schalltechnische Untersuchung liegt als Bestandteil der gegenständlichen Planung der Begründung als Anlage 3 bei.

Nachfolgend ist festzuhalten (gem. S. 4 der schalltechnischen Untersuchung, Auftragsnr. 5354.0 / 2015 – JB, mit Stand vom 11.09.2015):

1. „Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
2. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung mit der Auf-

tragsnummer 5354.0 / 2015 - JB des Beratenden Ingenieurbüros Andreas Kottermair, Altomünster vom 11.09.2015 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und nach der TA Lärm 1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998), Anhang A. 1.3 „Maßgeblicher Immissionsort“.

3. Die Immissionen und Fassaden sind den Lärmkarten für Freizeitlärm der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 5354.0 / 2015 - JB des Beratenden Ingenieurbüros Andreas Kottermair, Altomünster vom 11.09.2015 zu entnehmen. Es sind keine Überschreitungen von Immissionsrichtwerten gegeben.

Landwirtschaftliche Nutzflächen

Infolge der räumlichen Lage des Planungsgebietes am Ortsrandbereich ist im gesamten PG mit Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft zu rechnen (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen). Dass diese Emissionen manchmal auch früh morgens oder spät abends durch die Bewirtschaftung der Flächen auftreten, ist ortsüblich und unvermeidbar. Folglich sind diese Belastungen nach § 906 BGB hinzunehmen.

11. Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung, Fuß- und Radwege, Sichtdreiecke

Die übergeordnete Erschließung des PG erfolgt über das vorhandene Straßennetz bzw. im Hinblick auf die Lage des PG am westlichen Ortsrandbereich von Erkheim sowie auch auf die räumlichen (Haupt)Beziehungen insbesondere zum Ortskernbereich, zur Autobahnanschlussstelle Erkheim und zu den südlich / südwestlich gelegenen (Haupt)Nahversorgungsmöglichkeiten vorrangig / schwerpunktmäßig über den Günzer Weg, den Hünersweg und die Westendstraße. Eine nennenswerte bzw. nachhaltig wahrnehmbare Zunahme des motorisierten Individualverkehrs entlang des Falchenweges ist aufgrund der Konzeption der inneren Erschließung des PG sowie dessen räumliche Lage zu den vorgenannten „Haupt-Bezugspunkten“ des Siedlungsgefüges nicht zu erwarten.

Die Grundstücke des PG werden vorrangig über eine innere Haupterschließungsachse zwischen dem Hünersweg und dem Falchengraben sowie eine davon abzweigende, parallel zum Hünersweg führende „Ringstraße“ erschlossen. Daneben erfolgt eine direkte Erschließung der nördlichen und südlichen randlichen Bauzeilen durch den Falchenweg und den Hünersweg, welche entsprechend ihrer gegenwärtigen und insbesondere auch möglichen künftigen Funktionen mit einem Verkehrsraum von 7,50 m bzw. 8,50 m (v.a. in Bezug auf die Möglichkeit zur Anlage von Rad- und Fußwegen) in der Planungskonzeption berücksichtigt wurden. Dabei werden südlich entlang des Falchenweges weitreichende „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ gegenüber der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Grünachse / Pufferstreifen Falchengraben“ festgesetzt, um sicherzustellen, dass der Pufferstreifen ausnahmslos an den in der Planzeichnung eingetragenen insgesamt 3 Stellen jeweils durch eine max. 6,0 m breite Grundstückszufahrt sowie an einer Stelle durch den eingetragenen Rad- und Fußweg durchquert / unterbrochen werden kann. Der Straßenabschnitt der Westendstraße am östlichen Randbereich des PG wird zurückgebaut. Im Bereich der inneren Baugebieterserschließung wurde eine Minimumbreite für den Verkehrsraum (öffentliche Verkehrsfläche) von 6,0 m festgesetzt, wobei dieser in einigen Abschnitten u.a. für die Möglichkeit zur Anlage von Stellplätzen, Unterbringung von Sparten, Schneelagerung, zur Situierung von Pflanzstandorten im öffentlichen Raum bzw. insgesamt zur Erhöhung der Durchgrünungs-

und Aufenthaltsqualität auf rund 8,50 m bis bereichsweise 12,0 m erweitert wurde. Eine weitere Möglichkeit für die Anlage von bis zu 6 gebietsinternen Stellplätzen befindet sich auf den eingeplanten "öffentlichen Grünflächen mit Möglichkeit zur Anlage von Stellplätzen" am westlichen Randbereich des Plangebietes, deren Umgriff auch im Hinblick auf eine Erschließungsfunktion für eine ggf. mögliche zukünftige Baugebietserweiterung nach Richtung Westen dienen könnte.

Für sämtliche Verkehrsflächen / Erschließungsstraßen im PG ist im Hinblick auf deren ausschließliche Funktion als "Wohnstraße" / Erschließungsflächen für wohngenutzte Bebauung die Umsetzung einer Tempo-30-Geschwindigkeitsregelung vorgesehen. Aufgrund der geringen Fahrgeschwindigkeit wird im Bereich der inneren Erschließung deshalb grundsätzlich auch keine Trennung der Verkehrsarten Kfz-Verkehr und Rad-Verkehr sowie des Fuß(gänger)verkehrs angestrebt. Im Gegensatz dazu ist im Hinblick auf das bestehende Verkehrsaufkommen südlich entlang des Falchenweges ein Gehweg (Trassenvorschlag, Vorschlag Breite von 1,50 m) eingeplant sowie hinsichtlich der Möglichkeit auf zukünftige verkehrliche Entwicklungen ggf. auch mit einem evtl. erforderlichen Geh- und Radweg reagieren zu können, auch nördlich entlang der künftigen Fahrbahn des Hünnerweges eine zusätzliche räumliche Breite des zur Verfügung stehenden Verkehrsraumes von rund 3,0 m vorgesehen.

Im Inneren des Wohngebietes ist weiterhin ein Fuß- und Radweg außerhalb der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, der über eine separate platzartige Aufweitung die beiden nord-süd-gerichteten Erschließungsstränge des PG miteinander verbindet. Da gerade auch eine gute / hohe Durchgängigkeit und Vernetzung des PG sowohl gebietsintern als auch mit den umliegenden, angrenzenden Bereichen ein wesentliches Ziel der gesamtplanerischen Konzeption darstellt, wurde ein weiterer Geh- und Radweg eingeplant, welcher die Verkehrsflächen des Plangebietes mit dem in die westliche / nordwestliche Flur (wertvoller Naherholungsraum) führenden Pfannenstielweg verbindet.

Entsprechend der vorgesehenen Geschwindigkeits-Regelung von durchgehend Tempo-30-km/h wurden im gesamten Plangebiet auch Schenkellängen für die erforderlichen Sichtdreiecke von 30 m festgesetzt. Auf Ziffer 10. der Festsetzungen durch Text wird weiterhin verwiesen.

Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die Trinkwasserversorgung von Erkheim angeschlossen. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes hat den versorgungstechnischen Erfordernissen zu entsprechen. Die Schmutz- bzw. Abwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Oberes Günztal.

Abwasserentsorgung

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

Löschwasserversorgung

Die Brandschutzvorkehrungen der Art. 5, 12 sowie 24 bis 30 BayBO sind einzuhalten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Löschwasserversorgung des Planungsgebiets gesichert ist. Bevor 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.

Zusätzlich wird auf Ziffer 5 der "Hinweise durch Text" verwiesen.

Stromversorgung / Kommunikation / TV

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Lech-Elektrizitätswerke (LEW). Im Hinblick auf die Aufrechterhaltung / Gewährleistung der Stromversorgung wird auf die bestehende Kabeltrasse der 1-kV-Kabelleitung im Bereich des künftigen ehemaligen öffentlichen Weges „Westendstraße“ (nördliche Teilfläche von Fl.-Nr. 1153) hingewiesen. Die Kabeltrasse wurde in der Planzeichnung mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (lt. BauGB § 9, Pkt. 21) als „elektrische Versorgungs-trasse“ festgesetzt. Zudem ist der erforderliche Mindestabstand von 1,50 m der Stammachse Baumstand-orte zur Kabeltrasse in den Festsetzungen durch Text Ziffer 7. „Grünordnung (...)“ bzw. unter 7.6 enthal-ten.

Die Versorgung mit TV und Telekommunikation ist durch die jeweiligen Versorgungsträger gesichert.

Beschaffenheit des Bodens / Grundwasser

Bei den Böden in dem auf der Niederterrasse liegenden Planungsgebiet handelt es sich fast ausschließlich um Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm über carbonatreichem wärmzeitlichem Schotter (Bodeninformationssystem Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000, Bodenkarte 1:200.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000)

Es ist davon auszugehen, dass der Untergrund des PG grundsätzlich gut für eine Bebauung geeignet ist. Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden, allerdings verläuft der Falchengraben im unmittelbaren nördlichen Anschluss an die Planungsgebietsgrenze von Westen nach Osten. Das Planungsgebiet liegt nicht in einem sog. wassersensiblen Bereich (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG, Stand September 2015).

Bzgl. der Grundwassersituation wird auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 4. verwiesen.

Niederschlagswasserbehandlung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich zur Erhaltung der Grundwasserneubildung so weit als möglich de-zentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern. Punktuelle Versickerung in Versicke-rungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (Baugrundgutachten, Untergrundverhältnisse, etc.) genehmigt. Auf Ziffer 2 der „Hinweise durch Text“ wird verwiesen.

Für die Behandlung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken wird auf folgende geltende technische Vorschriften und fachliche Regeln verwiesen: Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), technische Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), technische Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächenge-wässer (TRENOG), DWA Arbeitsblatt A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinig-tem Niederschlagswasser“, DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regen-wasser“, sowie das DWA Merkblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsver-ordnung (NWFreiV) fallen, sind prüffähige Planunterlagen mit einem Antrag auf Erteilung einer wasser-rechtlichen Erlaubnis beim LRA Unterallgäu einzureichen.

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

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

Abschließend 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 des Landkreises Unterallgäu und dem Wasserversorger zu melden (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs 2 AVBWasserV).

Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Grundstücken Platz für die dem Entsorgungskonzept des Landkreises Unterallgäu entsprechenden Müllsammelbehälter vorzusehen ist. Außerdem sollten auf den Grundstücken für organische Abfälle möglichst Kompostierungsmöglichkeiten vorgesehen werden. Es wird weiter 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 07.11.2012) auch für Bioabfälle gilt und daher je anschlusspflichtigem Grundstück trotzdem grundsätzlich ein Biomüllbehältnis nach § 13 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.

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in für den Leerungsvorgang geeigneter Weise bereitzustellen.

Bereitstellung von Müllbehältnissen, Grüngut und Sperrmüll

Es wird darauf hingewiesen, dass Müllbehältnisse, Grüngut und Sperrmüll ausnahmslos an bzw. entlang Erschließungsstraßen zur Abholung bereitzustellen sind.

Weiterhin wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die auf den von den Stichstraßen erschlossenen Grundstücken vorgehaltenen Behälter für Rest- und Biomüll sowie für Altpapier in der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug passierbaren Straße, d.h. der geplanten durchgehenden Erschließungsstraße, zur Leerung bereitzustellen sind. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll sowie von Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

Ausfertigung

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

Marktgemeinde Erkheim

Erkheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister C. Seeberger (Unterschrift)



Planverfasser:

Gefertigt im Auftrag der
Marktgemeinde Erkheim

Mindelheim, den

.....
Peter Kern, Architekt

kern.
architekten

Maximilianstraße 41
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/73189-0
Fax: 08261/73189-20
E-Mail: info@architekt-kern.de

BEGRÜNDUNG ANLAGE 1

Liste der an den Verfahrensschritten gem. §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	Telefonnummer / Fax	E-Mail / URL
Abwasserverband Oberes Günztal		Babenhauser Straße 7 87746 Erkheim	Tel: 08336/802427 Fax: 08336/802434	poststelle@vg-erkheim.de
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	Tel: 08261/9919-0 Fax: 08261/9919-61	poststelle@alf-mh.bayern.de http://www.landwirtschaft.bayern.de
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen		Bismarckstraße 1 87700 Memmingen	Tel: 08331/9648-0 Fax: 08331/9648-10	poststelle@adbv-mm.bayern.de
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12 86381 Krumbach	Tel: 08282/92-0 Fax: 08282/92-255	poststelle@ale-schw.bayern.de http://www.ale-schwaben.bayern.de
Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Unterallgäu	Mindelheimer Straße 18 87746 Erkheim	Tel: 08336/81394-0 Fax: 08336/81394-10	
Bayerisches Landesamt für Denkmal- pflege		Hofgraben 4 80539 München	Tel: 089/2114-0 Fax: 089/2114-6214	
Bayerisches Landesamt für Denkmal- pflege	Dienststelle Schwaben, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte	Klosterberg 8 86672 Thierhaupten	Tel: 08271/8157-0 Fax: 08271/8157-50	
Bezirk Schwaben, Fischereifachbera- tung		Mörgener Straße 50, 87775 Salgen	Tel: 08266/86265-0 Fax: 08266/86265-10	fischereifachberatung@bezirk-schwaben.de
Bund Naturschutz	Ortsgruppe Erkheim / Günztal	An der Halde 4 87746 Erkheim	Tel: 08336/9207 Fax: 08336/81007	bn-erkheim@gmx.de
Büro für Artenschutz, Biotoppflege & Landschaftsplanung (ABL)	Herr Ingmar Harry	Egonstraße 55 79106 Freiburg	Tel: 0761/7058980	harry@abl-freiburg.de
Deutsche Telekom Technik GmbH		Postfach 1002 87432 Kempten		
Handwerkskammer für Schwaben		Siebentischstraße 56 86152 Augsburg	Tel: 0821/3259-0 Fax: 0821/3259-271	info@hwk-schwaben.de
IHK für Augsburg und Schwaben		Stettenstraße 1 + 3 86150 Augsburg	Tel: 0821/3162-0	
Kreisbrandrat Landkreis Unterallgäu	Herr Gaum	Stefanstraße 28 87719 Mindelheim	Tel: 08261/4789	franz.gaum@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu		Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	Tel: 08261/995-0 Fax: 08261/995-316	www.unterallgaeu.de
	Kommunale Abfallwirtschaft Herr Edgar Putz		Tel: 08261/995-329 Fax: 08261/995-316	edgar.putz@lra.unterallgaeu.de
	Bodenschutz Herr Gisbert Siede		Tel: 08261/995-364 Fax: 08261/995-316	gisbert.siede@lra.unterallgaeu.de
	Bauamt / Bauleitplanung Herr Claus Irsigler		Tel: 08261/995-331 Fax: 08261/995-316	claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	Telefonnummer / Fax	E-Mail / URL
	Immissionsschutz Herr Julian Rubach		Tel: 08261/995-471 Fax: 08261/995-316	julian.rubach@lra.unterallgaeu.de
	Naturschutz Herr Bernd Nothelfer		Tel: 08261/995-255 Fax: 08261/995-316	bernd.nothelfer@lra.unterallgaeu.de
	Wasserrecht Frau Brigitte Petraschewsky		Tel: 08261/995-345 Fax: 08261/995-316	brigitte.petraschewsky@lra.unterallgaeu.de
Landschaftspflegeverband Unterallgäu e.V.	Projektmanagement Bachmuschelprojekt Herrn Dr. Michael Schneider	Fellhornstraße 15 A 87719 Mindelheim	Tel: 08261/759-005 Fax: 08261/759-004	schneider@pv-unterallgaeu.de
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe		
Polizei-Inspektion Memmingen		Am Schanzmeister 2 87700 Memmingen	Tel: 08331/100-0	
Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde	Sachgebiet 24 (Raumordnung, Landes- und Regionalplanung)	Fronhof 10 86152 Augsburg	Tel: 0821/327-01 Fax: 0821/327-2289	poststelle@reg-schw.bayern.de
Regierung von Schwaben Höhere Naturschutzbehörde		Fronhof 10 86152 Augsburg	Tel: 0821/327-01 Fax: 0821/327-2289	poststelle@reg-schw.bayern.de
Regionaler Planungsverband Donau- Iller		Schwambergerstraße 35 89073 Ulm	Tel: 0731/17608-0 Fax: 0731/17608-33	sekretariat@rvdi.de http://www.rvdi.de
Schwaben Netz GmbH Erdgas Schwaben		Bayerstraße 45 86199 Augsburg		http://www.schwaben-netz.de
Staatliches Bauamt Kempten		Rottachstraße 13 87439 Kempten	Tel: 0831/5243-02 Fax: 0831/5243-3666	poststelle@sbake.bayern.de http://www.stbake.bayern.de
Wasserwirtschaftsamt Kempten		Rottachstraße 15 87435 Kempten	Tel: 0831/5243-01 Fax: 0831/5243-216	poststelle@wwa-ke.bayern.de
Beteiligte Nachbargemeinden				
Breitenbrunn	Herr 1. Bürgermeister Tempel	Kirchstraße 1 87739 Breitenbrunn	Tel: 08263/381 Fax: 08263/645	info@breitenbrunn-schwaben.de www.breitenbrunn-schwaben.de
Kammlach	Herr 1. Bürgermeister Steidele	Pfarrer-Herb-Straße 11 87754 Kammlach	Tel: 08261/1495 Fax: 08261/8469	rathaus@kammlach.de www.kammlach.de
Lauben	Herr 1. Bürgermeister Rößle	Erkheimer Straße 7 87761 Lauben	Tel: 08336/432 Fax: 08336/9659	rathaus@gemeinde-lauben.de http://www.gemeinde-lauben.de
Oberrieden	Herr 1. Bürgermeister Wilhelm	Schulweg 1 87769 Oberrieden	Tel: 08265/469 Fax: 08265/7951	www.oberrieden.de
Oberschönegg	Herr 1. Bürgermeister Fuchs	Hauptstraße 23 87770 Oberschönegg	Tel: 08333/4792 Fax: 08333/7164	info@oberschoenegg.de http://oberschoenegg.vg-babenhausen.de
Sontheim	Herr 1. Bürgermeister Gänsdorfer	Hauptstraße 41 87776 Sontheim	Tel: 08336/8021-0 Fax: 08336/9526	leitung@sontheim.de www.sontheim.de
Westerheim	Frau 1. Bürgermeisterin Bail	Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim	Tel: 08336/8031-0 Fax: 08336/8031-1	rathaus@gemeinde-westerheim.de www.gemeinde-westerheim.de

ANLAGE 2

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Planungsziele

Die Marktgemeinde Erkheim liegt etwa in der Mitte zwischen dem Oberzentrum Memmingen und dem Mittelzentrum Mindelheim nördlich der Autobahn A96. Auf die Autobahn besteht ein direkter Anschluss über die Anschlussstelle Erkheim.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan „West-Mitte“ reagiert die Marktgemeinde auf den dringenden Wohnbedarf bzw. die unverändert anhaltende starke Nachfrage nach ausgewiesenen Bauflächen.

Neu geplant werden insgesamt ca. 42 Baugrundstücke, mit Schwerpunkt auf Größen zwischen 500 m² und 650 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,37 ha. Die notwendige ergänzende Anpassung bzw. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Bezüglich detaillierter Aussagen über Art und Umfang der Bebauung sowie über Ziele der Planung wird auf die Begründung und Satzung des Bebauungsplans verwiesen.

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

Allgemeine Grundlagen

Neben dem Flächennutzungsplan in der derzeit rechtsgültigen Fassung aus dem Jahr 2002 inkl. der 7. Änderung aus dem Jahr 2013 und den allgemeinen fachlichen Grundlagen und Recherchen (Auswertung Bodenkarten, Fachinformationen des LfU, Ortseinsichten, etc.) wurden v.a. die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie z.B. das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Grundlage bei Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung ist die Arbeitshilfe „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (OB im BStI, BStUGV, ergänzte Fassung, 2006).

Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist in der rechtsgültigen Fassung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde aus dem Jahr 2002 zu einem Großteil bereits als Baufläche bzw. als „Wohnbaufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Die im westlichen Randbereich zusätzlich bzw. ergänzend hierzu aus ortsplane-risch-städtebaulicher Sicht für eine Realisierung des Baugebietes in einer zielführenden und zweckmäßi-gen Gesamtkonzeption erforderlichen Flächen sind als „Fläche für die Landwirtschaft innerhalb der Tal-räume“ dargestellt. Infolge der erforderlichen Umwidmung der „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Wohnbaufläche“ im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO wird der FNP im Parallelverfahren geändert (8. FNP-Änderungsverfahren). Im wesentlichen handelt es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans „West-Mitte“ bzw. der parallel durchgeführten FNP-Änderung damit um eine konsequente weitere Umset-zung der im Flächennutzungsplan in der Fassung von 2002 im Grunde bereits ausgewiesenen Zielset-

zung zur Realisierung einer aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht zielführenden Arrondierung / Ortsabrundung des Siedlungsgefüges im westlichen Randbereich von Erkheim.

Landes- und Regionalplanung

Aus der Landes- und Regionalplanung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen, die sich auf die Planung beziehen könnten. Auszüge aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan Donau-Iller zur Verdeutlichung der dort erwähnten Ziele und Grundsätze: siehe Ziffer 3 der Begründung zum Bebauungsplan.

Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Falchengraben und dessen engerer Umgriff ist aufgrund der dort vorkommenden Bachmuschelbestände (*Unio crassus*) Teil des FFH-Gebietes Nr. 7927-371 "Bachmuschelbestände bei Lauben". Die Bachmuschel ist eine Art nach Anhang II und IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und weiterhin gem. Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt. In der Artenschutzkartierung (ASK) ist der Falchengraben und dessen direkte Umgebung aufgrund dieses Vorkommens ebenfalls verzeichnet, unter der Nummer 7927-0142. Als sonstige naturschutzfachlich bedeutsame Art im Bereich des PG konnte gemäß dem Managementplan mit Stand vom Dezember 2010 weiterhin noch der im Anhang II der FFH-Richtlinie geführte Steinkrebs (*Austropotamobius torrentium*) nachgewiesen werden. Bei weiteren ASK- und ABSP-Fundpunkten im Ortsbereich von Erkheim, in der Umgebung des Planungsgebietes, sind verschiedene Fledermausarten und das Vorkommen des Weißstorchs verzeichnet. Weitere Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG oder nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG oder amtlich kartierte Biotope, sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch wurden im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten keine Funde arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten vorgefunden.

Bau- und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß Aussage der Gemeinde und den zur Verfügung stehenden Unterlagen im Plangebiet nicht vorhanden (Quelle: "Bayerischer Denkmalatlas" des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege; abgerufen im Juni 2015).

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

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

2.1 Schutzgut Boden

Bestand

Naturräumliche Einordnung

Erkheim liegt in dem naturräumlichen Bereich der "Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten", einer Untereinheit der "Donau-Iller-Lech-Platten". Die Landschaft dieser Naturraumeinheit wurde durch den Schmelzwasserabfluss nach den Eiszeiten zur Donau hin geprägt. Die wichtigsten Landschaftsbestandteile sind die von Süden nach Norden verlaufenden Täler der Fließgewässer und die zwischen den Tälern liegenden tertiären – voreiszeitlichen – heute oft bewaldeten Höhenrücken, die so genannten Riedel. Das Planungsgebiet liegt im noch ebenen Bereich des Talraumes im Bereich der Niederterrasse etwa 500 bis 550 m westlich der Östlichen Günz. Direkt nördlich des Planungsgebietes verläuft der Falchengraben von Westen nach Osten, ein kleiner, vom westlich gelegenen Höhenrücken ausgehender und im Siedlungsbereich von Erkheim in die Östliche Günz entwässernder Wiesenbach.

Geologie und Boden

Bei den Böden in dem auf der Niederterrasse liegenden Planungsgebiet handelt es sich fast ausschließlich um Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm über carbonatreichem würmzeitlichem Niederterrassenschotter (Bodeninformationssystem Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: Geologische Karte 1:500.000, Bodenkarte 1:200.000 und Übersichtsbodenkarte 1:25.000). Zudem wird auf die Ergebnisse S. 6 f. des Geotechnischen Untersuchungsberichtes (Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft GmbH, 87488 Betzigau, mit Stand vom 26.10.2015) verwiesen (s. Anlage 5 zur Begründung).

Der Geltungsbereich wurde bisher größtenteils intensiv landwirtschaftlich, als Acker genutzt. Bei den im Planungsgebiet vorgefundenen Böden handelt es sich laut Landwirtschaftlicher Standortkartierung LSK um ebene Ackerflächen, die günstige Erzeugungsbedingungen aufweisen und auf dem mittlere Erträge zu erwarten sind. Es ist zwar intensiver und vielseitiger Ackerbau möglich, jedoch können aufgrund des Bodens und des Klimas keine anspruchsvollen Ackerfrüchte erwartet werden (LBP, LBA, 1999). Von entsprechenden Vorbelastungen der Böden durch Einträge und Verdichtung i.V.m. der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ist auszugehen.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind im PG nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Ebenso sind nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Altablagerungen, Altstandorte und Altlastbereiche in dem Gebiet vorhanden bzw. bekannt. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten generell darauf zu achten ist, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Im Hinblick auf die topographischen Verhältnisse ist das Gelände-Niveau des im Bereich der Niederterrasse gelegenen Plangebietes insgesamt als eben anzusprechen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Beseitigung von anstehendem Oberboden.
- Überformung und Veränderung der Böden im Planungsgebiet.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Versiegelung durch die Wohnbebauung und die Erschließung.

- Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens auf den versiegelten Flächen.
- Verlust der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung, die jedoch auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen weit verbreitet sind.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und umweltschonende Nutzung der Gärten vorausgesetzt.

Auswirkung auf das Schutzgut Boden insgesamt:

mittlere Erheblichkeit

2.2 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden, allerdings verläuft der Falchengraben im unmittelbaren nördlichen Anschluss an die Planungsgebietsgrenze von Westen nach Osten.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein Hochwasserereignis HQ 100 (gem. „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (IÜG) des Bayerischen Landesamt für Umwelt, Stand Juni 2015) und auch nicht innerhalb des für den Falchengraben berechneten Überschwemmungsgebietes für ein HQ-100-Ereignis.

Ferner liegt das Planungsgebiet nicht innerhalb des für den Falchengraben ermittelten Überschwemmungsgebietes für ein amtlich bzw. in Bezug auf die wasserrechtlichen Belange maßgebendes HQ-100-Ereignisses. Der durch das Ingenieurbüro Fassnacht, 88410 Bad Wurzach-Arnach im Rahmen des Gutachtens "Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Falchengraben und Riedbach", mit Stand vom 15.10.2012, entsprechend ermittelte Überschwemmungsbereich kann der Planzeichnung nachrichtlich entnommen werden. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage des PG im räumlich-funktionalen Nahbereich des Falchengrabens, insbesondere auch für die Bebauung im nördlichen Randbereich des Baugebietes, bei extremen Wetter- / Niederschlagsereignissen mögliche Überschwemmungen im PG nicht ausgeschlossen werden können.

Zudem wird im plangegenständlichen Fall im Hinblick auf den Gewässerschutz insbesondere auch auf die entsprechenden Festsetzungen durch Text unter Ziffer 9. und auch die ergänzenden Ausführungen unter Ziffer 7. der „Hinweise durch Text“ in Verbindung mit dem FFH-Gebiet entlang des Falchengrabens verwiesen.

Eine Auswirkung des Planvorhabens auf Oberflächengewässer bzw. den nördlich benachbarten Falchengraben ist nicht zu erwarten bzw. auszuschließen.

Grundwasser / Hangschichtenwasser

Zum Grundwasserstand liegen seitens der Gemeinde und auch dem WWA Kempten keine konkreten Angaben vor. Aufgrund der naturräumlichen Situation und Lage des PG sowie nach Aussage der Gemeinde

wird aktuell von einem Grundwasserflurabstand von mehreren Metern ausgegangen. Allerdings können aufgrund der Lage des PG im räumlich-funktionalen Nahbereich des Falchengrabens für die Bebauung im nördlichen Randbereich des Baugebietes zumindest zeitweise mögliche hohe Grundwasserstände nicht ausgeschlossen werden.

Allerdings wurde im Hinblick auf die zeitnah geplante Umsetzung des Baugebietes inzwischen ein Geotechnischer Untersuchungsbericht (Dr. Ebel & Co. Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Wasserwirtschaft GmbH, 87488 Betzigau, mit Stand vom 26.10.2015) zum Plangebiet mit konkreteren Ausführungen zur Grundwassersituation angefertigt. Das Gutachten selbst ist als Anlage 5 zur Begründung des Bebauungsplanes den Planunterlagen beigelegt. Im Nachfolgenden ist das Ergebnis bzgl. der Grundwasserverhältnisse auf S. 8 des Gutachtens wiedergegeben:

„Im Rahmen der durchgeführten geotechnischen Erkundungen wurde kein Zulauf von Grundwasser festgestellt. Die Grundwasserverhältnisse sind wie folgt einzuschätzen:

Hauptgrundwasserleiter im Untersuchungsraum ist der Terrassenkies. Es handelt sich hierbei um einen leistungsfähigen Porengrundwasserleiter, der unter der Talebene flächig verbreitet ist und zu den Talflanken hin auskeilt. Die Grundwassersohlschicht wird schätzungsweise von Mergeln der Oberen Süßwassermolasse gebildet und ist erfahrungsgemäß durch Rinnen und Schwellen gegliedert. Der Grundwasserabfluss folgt dem Talboden in nördliche Richtung.

Der Grundwasserspiegel schwankt nach den vorliegenden Grundwasserbeobachtungen aus der Messstelle 9212 Erkheim (s. [U21]) mit einer Amplitude von etwa 4 m. Nach [U7] ist im Zuge extremer Niederschlagsperioden mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels bis etwa 4 m unter das bestehende Geländeniveau zu rechnen.“

Die großräumige Grundwasserfließrichtung verläuft Richtung Norden bzw. Nordosten, parallel zur Fließrichtung der Östlichen Günz bzw. zu dieser hin.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem sog. wassersensiblen Bereich (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ IÜG, Stand September 2015)

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe besonders im Bereich von Bodenaufschlüssen (Baugruben; andere Bodenaufschlüsse z.B. i.V.m. dem Straßenbau).
- Wasserhaltungsmaßnahmen durch eindringendes Grundwasser in Baugruben erscheinen aufgrund des vergleichsweise hohen Grundwasserflurabstandes als unwahrscheinlich.
- Auswirkungen auf den nördlich benachbarten Falchengraben nicht zu erwarten / auszuschließen.

Ergebnis: geringe bis mittlere Erheblichkeit.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Verstärkung des Oberflächenabflusses und Reduzierung des Rückhaltevolumens des belebten Oberbodens durch Versiegelung.
- Eindringen von Baukörpern in den Grundwasserleiter unwahrscheinlich / auszuschließen.
- Ebenfalls aufgrund der Versiegelung: geringere Grundwasserneubildungsrate.
- Allerdings Festsetzung weitestmöglicher flächenhafter Versickerung unverschmutzter Niederschlagswässer vor Ort, möglichst über die belebte Bodenzone.
- Auswirkungen auf den nördlich benachbarten Falchengraben nicht zu erwarten / auszuschließen.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, im Hinblick auf Art und Umfang des Vorhabens und unter der Voraussetzung, dass eine vollständige Versickerung von nur gering oder nicht verschmutztem Niederschlagswasser auf den Grundstücken möglich ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und umweltschonende Nutzung der Gärten vorausgesetzt. Auswirkungen auf den nördlich benachbarten Falchengraben nicht zu erwarten / auszuschließen. Weiterhin wurde ein Verzicht auf die Verwendung bzw. den Einsatz von Streu- / Tausalz im Bereich des Falchenweges sowie des Günzer Weges in den Trassenabschnitten unmittelbar entlang des Falchengrabens sowie auch weitestmöglich auch im Bereich der restlichen öffentlichen Verkehrsflächen des Gesamtplangebietes festgesetzt.

Auswirkung auf das Schutzgut Wasser insgesamt:

Geringe bis mittlere Erheblichkeit einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

2.3 Schutzgut Lokalklima / Luft

Bestand

Klimadaten

Das Gebiet der Marktgemeinde Erkheim gehört zum Klimabezirk "Donau-Iller-Lech-Platten". Der Jahresniederschlag beträgt in etwa 1.000 mm – an den nächstgelegenen Wetterstationen Mindelheim und Memmingen liegen die mittleren Niederschlagssummen bei 985 mm bzw. 1.017 mm. In Erkheim liegt die Mitteltemperatur bei 7,1°C (FNP der Marktgemeinde Erkheim), im ca. 15 km Luftlinie entfernten Memmingen 7,8°C (Quelle: DWD, langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 für Memmingen und Mindelheim). Bei den Windverhältnissen überwiegen Winde aus westlichen bis südlichen Richtungen.

Luftaustausch – bezogen auf den Hauptort Erkheim

Die für das Siedlungsgefüge wichtigen Frisch- bzw. Kaltluftentstehungsgebiete sind Waldflächen auf den Höhenrücken westlich und östlich von Erkheim sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen, die in allen Richtungen an Erkheim anschließen. Die Kaltluftströme verlaufen zuerst von den Höhenrücken in die Täler und dann entsprechend der Fließrichtung der Gewässer in nördlicher Richtung. Die Autobahn A96 und die entlang dieser verlaufenden Lärmschutzwälle, die das Tal der Östlichen Günz in west-östlicher Richtung queren, stellen für die von Süden nach Norden „fließende“ Kaltluft eine Barriere dar.

Die Frisch- und Kaltluftströme schaffen durch ihren Tag-Nacht-Rhythmus die Grundlage für den Luftaustausch in den Siedlungsbereichen.

Kleinklimatische Situation bezogen auf das Plangebiet

Das Plangebiet ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als Acker am Ortsrand als Teil des Kaltluftentstehungsgebietes westlich des Ortes anzusprechen. Wegen der Ortsrandlage und der sich anschließenden großen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist das Planungsgebiet bezüglich Winden aus westlichen Richtungen als in starkem Maße windexponiert zu bewerten.

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

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- temporäre Emissionen, wie Abgase und Staub durch Baumaschinen und Baustellenverkehr nicht nur im Plangebiet selbst, sondern auch an den Zufahrtswegen zu dem Gebiet, die allerdings derzeit schon vergleichsweise stark frequentiert sind.
- Belastungen über einen vermutlich längeren Zeitraum zu erwarten, aufgrund der zeitlich gestaffelten Bebauung der Grundstücke.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Temperaturerhöhung in dem Gebiet, das derzeit noch ausschließlich zur Kaltluftentstehung beiträgt, vorrangig durch die Bebauung und befestigte Flächen; allerdings fällt dies aufgrund von Art und Umfang der geplanten Bebauung vergleichsweise gering aus.
- Beeinträchtigung des Kalt- und Frischluftabflusses; ebenfalls lediglich geringe Beeinträchtigung zu erwarten aufgrund der festgesetzten / zu erwartenden Bebauungsdichte.
- Qualitätsvolle Baugebietsdurch- und Eingrünungsmaßnahmen (s. grünordnerische Konzeption Ziffer 6. der Begründung) tragen zu einer gegenüber der Bestandssituation deutlichen Verbesserung der Frischluftproduktion im Gebiet bei.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, u.a. aufgrund von Art und Umfang der Bebauung, sowie der zusätzlich schadstoff- und staubfilternden Wirkung / Frischluftproduktion der Gehölzpflanzungen im Zuge der Baugebietsdurch- und -eingrünung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Beeinträchtigungen durch Hausbrand und zusätzliche Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit aufgrund Lage im Westen des bestehenden Siedlungsgefüges sowie Art und Umfang des Planvorhabens im Vergleich zur Bestandssituation des Siedlungsgefüges und der Funktionen / Frequentierung der vorhandenen Verkehrswege.

Auswirkung auf das Schutzgut Lokalklima / Luft insgesamt:

Geringe Erheblichkeit

2.4 Schutzgut Flora und Fauna

Bestand

Schutzgebiete / besonders oder streng geschützte Arten

Wie in Kapitel 1.2 bereits dargelegt ist der nördlich an das Plangebiet angrenzende Falchengraben und dessen engerer Umgriff aufgrund der dort vorkommenden Bachmuschelbestände (*Unio crassus*) Teil des

FFH-Gebietes Nr. 7927-371 "Bachmuschelbestände bei Lauben". Die Bachmuschel ist eine Art nach Anhang II und IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und weiterhin gem. Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt. Der vor allem i.V.m. Nähr- und Schwebstoffeinträgen funktional zusammengehörende Gebietsumgriff des FFH-Gebiets ragt auch in den nördlichen Randbereich des verfahrensgegenständlichen Geltungsbereiches hinein. Der Gebietsumgriff (LfU, Stand September 2015) kann der Planzeichnung entnommen werden. In der Artenschutzkartierung (ASK) ist der Falchengraben und dessen direkte Umgebung aufgrund dieses Vorkommens ebenfalls verzeichnet, unter der Nummer 7927-0142. Als sonstige naturschutzfachlich bedeutsame Art im Bereich des PG konnte gemäß dem Managementplan mit Stand vom Dezember 2010 weiterhin noch der im Anhang II der FFH-Richtlinie geführte Steinkrebs (*Austropotamobius torrentium*) nachgewiesen werden.

Um im Hinblick auf das sog. „Verschlechterungsverbot“ gem. Art. 6 Abs. 2 FFH-Richtlinie eine negative Beeinträchtigung i.V.m. der Realisierung der verfahrensgegenständlichen Planung auf den benachbarten Falchengraben bzw. den Erhaltungszustand der artenschutzrechtlich relevanten Art(en) des FFH-Gebietes Nr. 7927-371 „Bachmuschelbestände bei Lauben“ ausschließen zu können, ist nach Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Planung erforderlich.

Die bzgl. des Detaillierungsgrades mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu abgestimmten fachlich hierfür erforderlichen Unterlagen bzw. eine „Gutachterliche Stellungnahme zur FFH-Verträglichkeit“ mit Stand vom 20.11.2015 wurde im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans von Seiten des Büros Schmidt & Partner GbR, 95497 Goldkronach, erstellt und dessen Ergebnisse in die Planung eingearbeitet bzw. integriert. Insbesondere wird auf die entsprechenden Festsetzungen durch Text unter Ziffer 9. sowie auch die ergänzend hierzu nachfolgend angeführten Ausführungen in den Hinweisen durch Text verwiesen. Auch wird auf das entsprechende Kapitel in der Begründung hingewiesen.

Als gutachterliches Fazit sind demgemäß (Schmidt & Partner, 20.11.2015, S. 12) „bei Verwirklichung der vorgesehenen Maßnahmen zur Schadensbegrenzung (...) durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Teilfläche .02 des FFH-Gebietes „Bachmuschelbestände bei Lauben“ (Gebietsnummer 7927-371) im Sinne einer erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblicher Bestandteile zu erwarten.“

Weiterhin wird das Fachgutachten der Planung als Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen bzw. Anlage 4 zur Begründung beigelegt.

Bei weiteren ASK- und ABSP-Fundpunkten im Ortsbereich von Erkheim, in der Umgebung des Planungsgebietes, sind verschiedene Fledermausarten und das Vorkommen des Weißstorchs verzeichnet.

Weitere Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG oder nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG oder amtlich kartierte Biotope, sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch im ABSP des Landkreises Unterallgäu aus dem Jahr 1999 sind keine einschlägigen Aussagen vorhanden, die sich auf das Plangebiet direkt beziehen.

Auch wurden im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten keine Funde weiterer arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten vorgefunden. Der bereits außerhalb des Planungsgebietes liegende Gehölzbestand entlang des Falchengrabens bleibt unverändert bestehen.

Realnutzung

Der Großteil des ebenen Planungsgebietes wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Direkt nördlich des „Falchenweges“, bereits außerhalb des Planungsgebietes gelegen, verläuft der Falchengraben von Westen nach Osten. Entlang des Falchengrabens besteht entlang der Südseite gewässerbegleitend ein markanter, linearer Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern (Strukturbildner im Bereich angrenzend an das PG vorrangig Grau- und Schwarzerlen sowie Eschen). Die ebenfalls außerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplans gelegenen Gehölze befinden sich abgesehen von nur einzelnen Ausnahmen rund 1,50 bis 2,0 m von der bestehenden Fahrbahn (Asphaltdeckschicht) des Falchenweges entfernt. Im Abschnitt entlang des Günzer Weges beträgt der Abstand vorrangig rund 1,0 bis 1,5 m.

Das PG liegt westlich des Ortsrandbereichs von Erkheim. Im Osten und Nordosten grenzt das Gebiet an bereits bestehende Wohnbebauung, im Nordwesten, Westen und Süden unmittelbar an intensive landwirtschaftliche Nutzflächen. Südlich benachbart, in einer Entfernung ab rund 75 m befinden sich gewerbliche Bauflächen mit einer Bebauung im Abstand von rund 130 m zum PG (Betriebsgelände der Fa. EVG Erkheim eG). Weiterhin befinden sich im Südwesten in einem Abstand von ca. 160 bis 300 m eine Sportplatz-Anlage (Tennisanlage mit Fußballplatz und Nebenflächen) sowie im Westen eine Reithalle bzw. -anlage mit Reitplatz in einer Entfernung von ca. 150 m.

Vorbelastungen

Als Vorbelastung des PG sind neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der vorhandenen Ackerfläche v.a. auch die Beunruhigungen durch den örtlichen Quell-Zielverkehr insbesondere entlang der „Westendstraße“ und dem „Falchenweg“ aus den angrenzenden Siedlungsbereichen im Westen / Nordwesten von Erkheim zu nennen. Dieser dürfte schwerpunktmäßig sowohl in Richtung des südlich entlang der Memminger Straße gelegenen Gewerbegebietes mit den dort vorhandenen Nahversorgungsmöglichkeiten als auch zur westlich / südwestlich gelegenen Sportanlage und zur weiter südwestlich gelegenen Autobahnanschlussstelle führen. Nennenswerte Belastungen durch das ca. 150 m südlich liegende Gewerbegebiet selbst sowie die ca. 750 m südlich gelegene Autobahn BAB 96 sind derzeit nicht zu erwarten.

Artenschützerische Beurteilung

- FFH-Gebietes Nr. 7927-371 "Bachmuschelbestände bei Lauben":

Um im Hinblick auf das sog. „Verschlechterungsverbot“ gem. Art. 6 Abs. 2 FFH-Richtlinie eine negative Beeinträchtigung i.V.m. der Realisierung der verfahrensgegenständlichen Planung auf den benachbarten Falchengraben bzw. den Erhaltungszustand der artenschutzrechtlich relevanten Art(en) des FFH-Gebietes Nr. 7927-371 „Bachmuschelbestände bei Lauben“ ausschließen zu können, ist nach Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Planung erforderlich.

Die bzgl. des Detaillierungsgrades mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu abgestimmten fachlich hierfür erforderlichen Unterlagen bzw. eine „Gutachterliche Stellungnahme zur FFH-Verträglichkeit“ mit Stand vom 20.11.2015 wurde im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans von Seiten des Büros Schmidt & Partner GbR, 95497 Goldkronach, erstellt und dessen Ergebnisse in die Planung eingearbeitet bzw. integriert. Insbesondere wird auf die entsprechenden Festsetzungen durch Text unter Ziffer 9. sowie auch die ergänzend hierzu nachfolgend angeführten Ausführungen in den Hinweisen durch Text verwiesen. Auch wird auf das entsprechende Kapitel in der Begründung hingewiesen.

Als gutachterliches Fazit sind demgemäß (Schmidt & Partner, 20.11.2015, S. 12) „bei Verwirklichung der vorgesehenen Maßnahmen zur Schadensbegrenzung (...) durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Teilfläche .02 des FFH-Gebietes „Bachmuschelbestände bei Lauben“ (Gebietsnummer

7927-371) im Sinne einer erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblicher Bestandteile zu erwarten.“

Weiterhin wird das Fachgutachten der Planung als Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen bzw. Anlage 4 zur Begründung beigefügt.

- Im übrigen Bereich des Planungsgebietes, der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie den randlichen Wegen und Straßen, ist das Lebensraumpotential aufgrund der Ausstattung und der Bestandsituation für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu beurteilen.

Nach aktuellem Kenntnisstand sind Fundpunkte der Artenschutzkartierung (ASK) im Bereich des Planungsgebietes nicht vorhanden. Besonders oder streng geschützte Tierarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder empfindliche Vogelarten nach Art. 1 VRL konnten im Rahmen eigener Kartierarbeiten auf der bislang intensiv ackerbaulich genutzten Fläche ebenfalls nicht festgestellt werden.

Folglich kann man davon ausgehen, dass auch in diesem Bereich in Verbindung mit der Realisierung des Vorhabens 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.

Aufgrund von Bestand, Realnutzung und Bewertung des Lebensraumpotentials des Planungsgebiets sieht die Marktgemeinde in diesem Zusammenhang von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ab.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen*

- Störung/Vertreibung von Kleintieren durch Baulärm, der aufgrund von Art und Umfang des Planungsvorhabens allerdings das übliche Maß nicht überschreitet; Ausweichmöglichkeiten für diese Arten finden sich insbesondere in den Gärten der angrenzenden wohngenutzten Siedlungsbereiche. Zudem bleiben die Gehölzstrukturen entlang des Falchengrabens bzw. nördlich entlang des Falchenweges unverändert erhalten.
- Großflächiger Verlust der als Acker genutzten Fläche.
- Festsetzung des Erhalts des Gehölzsaums südlich entlang des Falchengrabens in seinem Bestand.
- Zulässigkeit der Durchführung von Bauarbeiten sowohl im Bereich des Falchenweges / Günzer Weges und des angrenzenden Pufferstreifens als auch im Bereich der unmittelbar angrenzenden 1. Baureihe im Norden nur mit gleichzeitiger ökologischer Bauleitung mit ausreichend hoher Präsenz. Ebenfalls ist bei der Herstellung der inneren Erschließungsstraßen im gesamten Baugebiet eine ökologische Bauleitung mit ausreichend hoher Präsenz zu veranlassen bzw. festgesetzt.
- Unzulässigkeit jeglicher Einleitung von Grund- und Niederschlagswässern oder sonstigen Wässern (z.B. in Verbindung mit einer evtl. im Ausnahmefall doch erforderlichen Bauwasserhaltung, etc.) in den Falchengraben.
- Die Lagerung / Zwischenlagerung von Erdaushub ist in einem Mindestabstand von 15,0 m zur Fahrbahn (südliche Außenkante Fahrbahn) des Falchenweges / Günzer Weges unzulässig. Generell hat im gesamten Plangebiet eine fachgerechte bzw. verteilte und vom Falchengraben und den

Fließbahnen des Nierschlagswassers entfernte Lagerung von Erdaushub zwingend zu erfolgen.
Ggf. ist ein Abtransport / eine entfernte Zwischenlagerung des Erdaushubes vorzunehmen.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit

Anlagebedingte Auswirkungen

- Im Vergleich zur Bestandsituation keine nennenswerten Belastungen zu erwarten; vielmehr Erhöhung des allgemeinen Lebensraumangebots aufgrund der Baugebietsdurch- und -eingrünung.
- Durch die Wohnnutzung / Wohnbauflächen ist die Gefahr von Stoffeinträgen in den Falchengraben bei extremen Niederschlagsereignissen weitgehend minimiert bzw. ausgeschlossen.
- Zusätzlich Umsetzung Optimierungsmaßnahme: Aufbau einer mind. 5,0 m (bis max. 12,5 m) breiten Grünachse / eines Pufferstreifens für den Falchengraben südlich entlang des Falchenweges / des Günzer Weges mit Umsetzung einer flächenhaften Extensivierung und Pflanzbindungsmaßnahmen.
- Festsetzung weitreichender "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" nordseitig entlang der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Grünachse / Pufferstreifen Falchengraben" bzw. gegenüber dem Falchenweg, um sicherzustellen, dass der Pufferstreifen nur an den in der Planzeichnung eingetragenen insgesamt 3 Stellen durch eine jeweils max. 6,0 m breite Grundstückszufahrt sowie an einer Stelle durch den eingetragenen Rad- und Fußweg durchquert / unterbrochen werden kann.
- Weiterhin wird festgesetzt, dass bei einem Straßenneubau der Verkehrsflächen unmittelbar entlang des Falchengrabens ein mind. 0,50 m breiter, unversiegelter Bankettbereich entlang der Grundstücksgrenze zum Falchengraben (bzw. zu Grundstück Fl.-Nr. 1140, Gmkg. Erkheim) zu berücksichtigen sowie v.a. die Neigung / Entwässerung der gesamten Fahrbahn zwingend nach Richtung Süden herzustellen ist.
- Festsetzung des Erhalts des Gehölzsaums südlich entlang des Falchengrabens in seinem Bestand.
- Berücksichtigung einer verbesserten bzw. den naturschutzfachlichen Erfordernissen entsprechend ausreichenden Gewässerdurchgängigkeit bei einem Neubau der Bachquerung des Falchengrabens im nordöstlichen Randbereich des PG / Bereich des Günzer Weges bei der Errichtung / Umgestaltung des Grabendurchlasses.
- Unzulässigkeit jeglicher Einleitung von Grund- und Niederschlagswässern oder sonstigen Wässern (z.B. in Verbindung mit einer evtl. im Ausnahmefall doch erforderlichen Bauwasserhaltung, etc.) in den Falchengraben.
- Unzulässigkeit einer nächtlichen Straßenbeleuchtung im Zeitraum zwischen 0 Uhr und 6 Uhr entlang des Falchenweges.

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten zumal die bestehenden bzgl. Flora und Fauna höherwertigen Strukturen entlang des Falchengrabens erhalten bleiben und entsprechende Maßnahmen zur Optimierung der Situation / Erfordernisse für den Erhaltungszustand der artenschutzrechtlich relevanten Art(en) des FFH-Gebietes in der Planung berücksichtigt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen gegenüber der Bestandssituation zu erwarten aufgrund der Erhöhung des allgemeinen Lebensraumangebots durch die Anlage der Baugebietsdurch- und -eingrünung sowie dem Erhalt der Gehölzstrukturen entlang des Falchengrabens.

Zwar ist i.V.m. der Umsetzung der Planung von einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen entlang des Falchenweges auszugehen (3 Baugrundstücke werden westlich der Haupteerschließungsachse über diesen erschlossen), allerdings kann diese kaum nennenswerte Straßen-„Mehrbelastung“ i.S. einer Erhöhung des Gefahrenpotentials für den Eintrag von Schadstoffen in den Falchengraben durch die Festsetzung eines generellen Verzichts auf die Verwendung bzw. den Einsatz von Streu- / Tausalz im Bereich des Falchenweges sowie des Günzer Weges in den Trassenabschnitten unmittelbar entlang des Falchengrabens insgesamt mehr als kompensiert werden.

- Genereller Verzicht auf die Verwendung bzw. den Einsatz von Streu- / Tausalz im Bereich des Falchenweges sowie des Günzer Weges in den Trassenabschnitten unmittelbar entlang des Falchengrabens (bzw. Grundstück Fl.-Nr. 1140, Gmkg. Erkheim).
Weitstgehender Verzicht auf die Verwendung bzw. den Einsatz von Streu- / Tausalz auch im gesamten übrigen inneren Erschließungsbereich des Plangebietes.
- Unzulässigkeit einer nächtlichen Straßenbeleuchtung im Zeitraum zwischen 0 Uhr und 6 Uhr entlang des Falchenweges.
- Die Grundstückskäufer / Bauwerber werden durch die Gemeinde im Rahmen der Kaufverhandlungen über den Schutzstatus des Falchengrabens bzw. das FFH-Gebiet und dessen artenschutzrechtlich geschützte Bestände informiert und insbesondere auch auf die daraus erfolgenden Einschränkungen und Verbote unmittelbar hingewiesen.

Auswirkung auf das Schutzgut Flora und Fauna insgesamt:

Geringe bis mittlere Erheblichkeit

Insbesondere wird in Bezug auf die Teilfläche .02 des FFH-Gebietes „Bachmuschelbestände bei Lauben“ (Gebietsnummer 7927-371) auf die entsprechenden Festsetzungen durch Planzeichen sowie die Festsetzungen durch Text unter Ziffer 9. und auch die ergänzenden Ausführungen unter Ziffer 7. der „Hinweise durch Text“ verwiesen.

2.5 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

Bestand

Emissionen durch den angrenzenden Gebäudebestand mit Erschließungsflächen

In Verbindung mit den angrenzenden Siedlungsbereichen bestehen im Planungsgebiet sowohl Geräusch- als auch Geruchsemissionen, die vor allem durch den Verkehr insbesondere entlang der „Westendstraße“ und dem „Falchenweg“ verursacht werden, der schwerpunktmäßig sowohl in Richtung des südlich entlang der Memminger Straße gelegenen Gewerbegebietes mit den dort vorhandenen Nahversorgungsmöglichkeiten als auch zur westlich / südwestlich gelegenen Sportanlage und zur weiter südwestlich gelegenen Autobahnanschlussstelle führt. Als übrige Immissionen in Verbindung mit dem angrenzenden Gebäudebestand zu nennen sind, allerdings aufgrund Art der angrenzenden Bebauung in vergleichsweise geringem Ausmaß, u.a. die Heizungen der Häuser (Hausbrand), Gartenarbeiten wie beispielsweise Rasenmähen, und sonstige (Reparatur-) Arbeiten an den Häusern und auf den Grundstücken.

Reithalle / Reitplatz und Sportplatz sowie Gewerbegebiet

Südlich benachbart, in einer Entfernung ab rund 75 m befinden sich gewerbliche Bauflächen mit einer Bebauung im Abstand von rund 130 m zum PG (Betriebsgelände der Fa. EVG Erkheim eG). Weiterhin befinden sich im Südwesten in einem Abstand von ca. 160 bis 300 m eine Sportplatz- Anlage (Tennisanlage mit Fußballplatz und Nebenflächen) sowie im Westen eine Reithalle bzw. -anlage mit Reitplatz in einer Entfernung von ca. 150 m. Deren Immissionen bezogen auf das PG wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftragsnummer 5354.0 / 2015 - JB des Beratenden Ingenieurbüros Andreas Kottermair, Altomünster, mit Stand vom 11.09.2015 untersucht, mit dem Ergebnis, dass keine Überschreitungen von Immissionsrichtwerten im Plangebiet gegeben sind (vgl. Anlage 3 zur Begründung).

Emissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen

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

Emissionen i.V.m. überörtlicher Verkehrsinfrastruktur

In etwa 750 m Entfernung südlich des PG befindet sich die BAB A96. Eine immissionsschutzrechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigende Relevanz dieses Lärm-Emittenten ist allerdings auszuschließen.

Sonstige Emissionen

Weitere sonstige Emissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre Beeinträchtigungen sowohl des angrenzenden Wohngebietes durch Lärm, Staub und Abgase durch Bauarbeiten und Baustellenverkehr als auch der Zufahrtswege zum Gebiet, die allerdings derzeit schon vergleichsweise stark frequentiert sind.
- Belastungen über einen vermutlich längeren Zeitraum zu erwarten, aufgrund der zeitlich gestaffelten Bebauung der Grundstücke.
- Deutliche Verbesserung der Immissionssituation der unmittelbar östlich angrenzenden Bestandsbebauung durch den abschnittweisen Rückbau der „Westendstraße“.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit

Anlagebedingte Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit im Hinblick auf Art und Umfang des Vorhabens zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Zunahme der oben unter dem Punkt „Emissionen durch den angrenzenden Gebäudebestand mit Erschließungsflächen“ beschriebenen Emissionen durch die neue Wohnbebauung, die jedoch im Hinblick auf die Bestandssituation sowie Art und Umfang des Vorhabens insgesamt vergleichsweise geringfügig ausfallen wird.
- Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den Erschließungsstraßen, die allerdings im Hinblick auf die Bestandssituation als insgesamt verträglich zu bewerten ist.

Ergebnis: geringe bis mittlere Erheblichkeit

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) insgesamt:

Geringe bis mittlere Erheblichkeit

2.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand

Direkte Erholungsnutzung

Bezüglich direkter Erholungsnutzung dürfte das Planungsgebiet selbst aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der bestehenden verkehrlichen Situation der Erschließungswege für die Bewohner der angrenzenden Siedlung eine nur untergeordnete Bedeutung aufweisen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Wegeverbindungen v.a. in Richtung Reithalle und Sportplatz rege von Radfahrern und Fußgängern genutzt werden, ebenso wie der vom Falchenweg am nordwestlichen Randbereich des PG abzweigende und nach Westen in Richtung des bewaldeten Lehenberges verlaufende „Pfannenstielweg“.

Indirekte Erholungsnutzung – freier Blick in die Landschaft

Für die indirekte Erholungsnutzung, den freien Blick in die Landschaft, dürften die Fläche des Planungsgebiets selbst und die daran anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen eine nur vergleichsweise geringe Bedeutung für den angrenzenden Siedlungsbestand aufweisen (der sich vermutlich aufgrund der Beunruhigung i.V.m. dem Verkehr der Westendstraße überwiegend hinter Form- und Schnitthecken verbirgt), da in Richtung Süden das Gewerbegebiet, in Richtung Südwesten die Sportplatzanlage und in Richtung Westen die Reithalle / -anlage zu sehen sind. Einzig nach Richtung Nordwesten bzw. Norden besteht ein Blick in die freie Landschaft bzw. auf die lineare gewässerbegleitende Gehölzreihe entlang des Falchengerabens.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Beeinträchtigungen der gesamten Umgebung durch Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc.; dadurch zumindest temporär vergleichsweise starke Einschränkung der Erholungseignung der Freiflächen und Gärten der angrenzenden Siedlungsbereiche und später auch der schon bereits vorhandenen / bewohnten Gebäude im PG.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Aufgrund der Bestandssituation kaum Eingriffserheblichkeit i.V.m. Einschränkungen von besonderen Blickbeziehungen vorhanden.
- Deutliche Verbesserung der Immissionssituation der unmittelbar östlich angrenzenden Bestandsbebauung durch den Rückbau der „Westendstraße“ im PG.
- Nachhaltige Verbesserung des Ausbauzustandes der Verkehrswegesituation nach Richtung Westen, Südwesten und Süden im Bereich des PG zu erwarten. Entlang des Falchenweges ist zudem die Anlage eines Gehweges vorgesehen, entlang des Hünersweges der Raum für die Anlage eines

Geh- und Radweges mit berücksichtigt. Weiterhin erfolgt der Aufbau von deutlich wahrnehmbaren, straßenbegleitenden Grünstrukturen entlang der erschließungsachsen, die zu einer deutlichen Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich der Straßenräume des PG führen.

Ergebnis: keine Erheblichkeiten zu erwarten, nicht zuletzt auch aufgrund der Umsetzung der qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmen sowie der Maßnahmen zur Verkehrssicherung entlang der bestehenden Straßen / Wege.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den Erschließungsstraßen, die allerdings im Hinblick auf die Bestandssituation als insgesamt verträglich zu bewerten ist.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit.

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Erholung) insgesamt:

Geringe Erheblichkeit

2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand

Das Planungsgebiet, der östliche Teil einer großen Ackerfläche, liegt am westlichen Ortsrand von Erkheim. Westlich dieser Ackerfläche befindet sich eine Reithalle mit Reitplatz, südwestlich der Sportplatz / Sportanlage und südlich – ca. 150 m entfernt – der Nordteils des Gewerbegebietes entlang der Memminger Straße. Direkt nördlich des „Falchenweges“, bereits außerhalb des Planungsgebietes gelegen, verläuft der Falchengraben von Westen nach Osten. Entlang des Falchengrabens besteht entlang der Südseite gewässerbegleitend ein markanter, linearer Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern (Strukturbildner im Bereich angrenzend an das PG vorrangig Grau- und Schwarzerlen sowie Eschen). Dieser bleibt vollumfänglich erhalten bzw. wird in Verbindung mit dem Planvorhaben nach derzeitigem Sachstand nicht beeinträchtigt. Jenseits des Falchengrabens bzw. nach Richtung Norden / Nordwesten befinden sich als Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen und weiter westlich schließt an diese der bewaldete Lehenberg an.

Im Nordosten und Osten grenzt an das Gebiet der Siedlungsbestand von Erkheim an, dessen Eingrünung vorrangig (vermutlich im Hinblick auf die Beunruhigung durch den Verkehr der angrenzenden Westendstraße) durch dichte Form- und Schnitthecken geprägt ist.

Besondere Blickachsen zu benachbarten Ortschaften oder zu anderen markanten Blickpunkten werden durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre optische Störung durch Baubetrieb – Fahrzeuge, Rohbauten, zwischengelagertes Baumaterial etc..
- Aufgrund der bestehenden Bebauung im Umgriff des PG sowie großräumlicher Lage und topographischer Verhältnisse ist allerdings (mit Ausnahme von den Aussichtspunkten entlang der westlichen Günzthal-Hangleite) eine nur vergleichsweise geringe Fernwirkung der Flächen des PG vorhanden.

- Vollständiger Erhalt des gewässerbegleitenden markanten linearen Gehölzstreifens südlich entlang des Falchgrabens.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit

Anlagebedingte Auswirkungen

- Festsetzung einer qualitätsvollen Baugebietsdurch- und -eingrünung.
- Festsetzungen insbesondere bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Gestaltung der baulichen Anlagen in den Baugebieten WA-1 entlang der westlichen und nördlichen Randbereiche des Baugebietes weitreichend in Anlehnung an die regionaltypische Hauslandschaft.

Ergebnis: geringe Erheblichkeit, aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens bzw. insbesondere der besonderen Festsetzungskulisse der Baugebiete WA-1 in Ortsrandlage sowie aufgrund von Lage des PG zum Siedlungsgefüge und Bestandssituation; die Umsetzung der festgesetzten, qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietsdurch- und Ortsrandeingrünung vorausgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten

Auswirkung auf das Schutzgut Ort- und Landschaftsbild insgesamt:

Geringe Erheblichkeit, die Umsetzung der festgesetzten, qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietsdurch- und Ortsrandeingrünung vorausgesetzt.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Kulturgüter

Im Planungsgebiet sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden.

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 DSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen; auf Ziffer 1 der „Hinweise durch Text“ wird verwiesen.

Sachgüter

Im Planungsgebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand mit Ausnahme der Verkehrsflächen keine besonders zu erwähnenden Sachgüter vorhanden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- von temporären Beeinträchtigungen der angrenzenden Erschließungsstraßen ist auszugehen. Eventuelle Schäden sind vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit

Anlagebedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten

Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter insgesamt:

Geringe Erheblichkeit

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die landwirtschaftlich intensive Ackernutzung des PG bis auf Weiteres andauern würde. Beeinträchtigungen, die durch die Bebauung entstehen, wie die teilweise Versiegelung des Bodens und deren Folgen blieben in diesem Fall aus.

Allerdings würde in diesem Fall auch das in Verbindung mit Starkniederschlagsereignissen bestehende erhöhte Gefahrenpotential im Hinblick auf einen Stoffeintrag aus den Ackerflächen im Umgriff des PG in den Falchengraben unverändert fortbestehen.

Ferner bliebe der vorhandene, starke Bedarf an Wohnbauflächen der Marktgemeinde im Hauptort Erkheim bestehen und die Handlungsfähigkeit der Gemeinde bezüglich der Vorhaltung und Möglichkeit zur Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Versorgung der Bevölkerung (insbesondere auch für ortsansässige junge Familien) bliebe weiterhin stark eingeschränkt.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezüglich der einzelnen Schutzgüter

Schutzgüter Boden und Wasser

- Reduzierung der Versiegelung durch Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ \leq 0,35);
- weitestmögliche Geringhaltung des Anteils an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.
- fachgerechte Zwischenlagerung des Bodens und weitestmöglicher Wiedereinbau.
- Beibehaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich.
- Minimierung der Versiegelung, nicht überbaute Flächen sind zu begrünen; befestigte Flächen sind weitestmöglich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, um Versickerung zu ermöglichen.
- Niederschlagswasserversickerung vor Ort, möglichst flächenhaft und über belebte Oberbodenschicht, sofern der Untergrund dies zulässt (Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate).
- Auf div. weitere Punkte unter dem nachfolgenden Unterpunkt „Besondere Maßnahmen in Bezug auf das FFH-Gebiet“ unter Schutzgut „Flora und Fauna“ wird verwiesen:

Schutzgut Lokalklima / Luft

- gute Durchgrünung entlang der Straßen, sowie Eingrünung des Ortsrandes zur Geringhaltung der kleinklimatischen Veränderungen.

- (lockerer) Charakter des Baugebiets (Festsetzung als Wohnbaugebiet) trägt zur Minimierung der Barrierewirkung für eine möglichst geringe Beeinträchtigung des Kalt-/Frischluftabflusses bei.
- Festsetzung zahlreicher Pflanzbindungs-Maßnahmen von Gehölzen; gegenüber der Bestandssituation deutliche Erhöhung der Frischluftproduktion im PG.

Schutzgut Flora und Fauna

- Baugebietsdurchgrünung und Ortsrandeingrünung trägt zur Förderung der Artenvielfalt bei / Schaffung neuer Lebensräume.
- Beachtung der Durchgängigkeit für Kleinsäuge- und Kriechtiere bei der Anlage von Zäunen bzw. anderen Einfriedungen.
- Durch die Realisierung einer Wohnbebauung erfolgt i.V.m. Starkregenereignissen eine deutliche Reduzierung der Gefahr eines Stoffeintrags in den Falchengraben von den Flächen des PG aus.

Besondere Maßnahmen in Bezug auf das FFH-Gebiet:

- Aufbau einer mind. 5,0 m (bis max. 12,5 m) breiten Grünachse / eines Pufferstreifens für den Falchengraben südlich entlang des Falchenweges / des Günzer Weges. Festsetzung einer grundsätzlichen Extensivierung mit dem Ziel der Entwicklung von arten- und blütenreichen Extensiv-Grünflächen sowie eines Aufbaus abwechslungsreicher sowie blüten- und fruchtreicher Gehölzstrukturen (bestehend aus Einzelgehölzen und Gehölzgruppen 1. und 2. Wuchsordnung).
- Festsetzung weitreichender "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt" nordseitig entlang der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung "Grünachse / Pufferstreifen Falchengraben" bzw. gegenüber dem Falchenweg, um sicherzustellen, dass der Pufferstreifen nur an den in der Planzeichnung eingetragenen insgesamt 3 Stellen durch eine jeweils max. 6,0 m breite Grundstückszufahrt sowie an einer Stelle durch den eingetragenen Rad- und Fußweg durchquert / unterbrochen werden kann.
- Bei einem Straßenneubau der Verkehrsflächen unmittelbar entlang des Falchengrabens: Berücksichtigung eines mind. 0,50 m breiten, unversiegelten Bankettbereiches entlang der Grundstücksgrenze zum Falchengraben (bzw. zu Grundstück Fl.-Nr. 1140, Gmkg. Erkheim) sowie v.a. Herstellung der Neigung / Entwässerung der gesamten Fahrbahn zwingend nach Richtung Süden.
- Genereller Verzicht auf die Verwendung bzw. den Einsatz von Streu- / Tausalz im Bereich des Falchenweges sowie des Günzer Weges in den Trassenabschnitten unmittelbar entlang des Falchengrabens (bzw. Grundstück Fl.-Nr. 1140, Gmkg. Erkheim).
Weitstgehender Verzicht auf die Verwendung bzw. den Einsatz von Streu- / Tausalz auch im gesamten übrigen inneren Erschließungsbereich des Plangebietes.
- Erhalt des Gehölzsaums südlich entlang des Falchengrabens in seinem Bestand.
- Zulässigkeit der Durchführung von Bauarbeiten sowohl im Bereich des Falchenweges / Günzer Weges und des angrenzenden Pufferstreifens als auch im Bereich der unmittelbar angrenzenden 1. Baureihe im Norden nur mit gleichzeitiger ökologischer Bauleitung mit ausreichend hoher Präsenz. Ebenfalls ist bei der Herstellung der inneren Erschließungsstraßen im gesamten Baugebiet eine ökologische Bauleitung mit ausreichend hoher Präsenz zu veranlassen bzw. festgesetzt.
- Unzulässigkeit jeglicher Einleitung von Grund- und Niederschlagswässern oder sonstigen Wässern (z.B. in Verbindung mit einer evtl. im Ausnahmefall doch erforderlichen Bauwasserhaltung, etc.) in den Falchengraben.

- Die Lagerung / Zwischenlagerung von Erdaushub ist in einem Mindestabstand von 15,0 m zur Fahrbahn (südliche Außenkante Fahrbahn) des Falchenweges / Günzer Weges unzulässig. Generell hat im gesamten Plangebiet eine fachgerechte bzw. verteilte und vom Falchengraben und den Fließbahnen des Nierschlagswassers entfernte Lagerung von Erdaushub zwingend zu erfolgen. Ggf. ist ein Abtransport / eine entfernte Zwischenlagerung des Erdaushubes vorzunehmen.
- Die Grundstückskäufer / Bauwerber werden durch die Gemeinde im Rahmen der Kaufverhandlungen über den Schutzstatus des Falchengrabens bzw. das FFH-Gebiet und dessen artenschutzrechtlich geschützte Bestände informiert und insbesondere auch auf die daraus erfolgenden Einschränkungen und Verbote unmittelbar hingewiesen.
- Unzulässigkeit einer nächtlichen Straßenbeleuchtung im Zeitraum zwischen 0 Uhr und 6 Uhr entlang des Falchenweges.
Berücksichtigung einer verbesserten bzw. den naturschutzfachlichen Erfordernissen entsprechend ausreichenden Gewässerdurchgängigkeit bei einem Neubau der Bachquerung des Falchengrabens im nordöstlichen Randbereich des PG / Bereich des Günzer Weges bei der Errichtung / Umgestaltung des Grabendurchlasses.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Anlage einer Ortsrandeingrünung zur harmonischen Einbindung des PG in die freie Landschaft.
- Durchgrünung entlang der Straßen / Erschließungsachsen; Schaffung von qualitätsvollen, weitreichend großzügigen und gut erlebbaren straßenräumlichen Situation mit möglichst hoher Aufenthaltsqualität entlang der Erschließungsachsen auf öffentlichen Flächen und Privatgrund.
- Vollständiger Erhalt der markanten, gewässerbegleitenden Gehölzstruktur südlich entlang des Falchengrabens.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Als Ergebnis der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zur Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 8.710 m² ermittelt bzw. festgesetzt.

460 m² des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs von insgesamt 8.710 m² werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes auf 2 Teilflächen des Grundstückes Fl.-Nr. 1158/1 der Gemarkung Erkheim festgesetzt. Der restliche naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von 8.250 m² wird vollständig gebietsextern außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht und zu Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 100 (anteilig 4.240 m²) und 101 (anteilig 4.010 m²), jeweils der Gemarkung Arlesried, zugeordnet bzw. auf diesen festgesetzt.

Bezüglich genaueren Informationen zu den entsprechend der Maßnahmenkonzeption geplanten / durchzuführenden Maßnahmen wird auf Ziffer 8 der Begründung verwiesen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen für ein Baugebiet der erforderlichen plangegegenständlichen Größe mit dem Schwerpunkt auf Wohnbauflächen sind gemäß Flächennutzungsplan im Gemeindegebiet bzw. im Bereich des Hauptortes Erkheim sowohl im Norden im Bereich „In der Breite“ / Lerchenweg als auch im Osten entlang der Mindelheimer Straße vorhanden. Allerdings ist für diese Flächen gegenwärtig keine gesicherte Flächenverfügbarkeit gegeben und zusätzlich stellt auch die vergleichsweise einfach herzustellende Verkehrsanbindung ein weiteres wichtiges Eignungskriterium des gegenständlichen Planungsgebietes dar. Bei der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans „West-Mitte“ handelt es sich im wesentlichen um eine konsequente weitere Umsetzung der im Grunde bereits ausgewiesenen Zielsetzung zur Realisierung einer aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht zielführenden Arrondierung / Ortsabrundung des Siedlungsgefüges im westlichen Randbereich von Erkheim. Das Planungsgebiet ist in der rechtsgültigen Fassung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde aus dem Jahr 2002 zu einem Großteil bereits als Baufläche bzw. als „Wohnbaufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen. Die im westlichen Randbereich zusätzlich bzw. ergänzend hierzu aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht für eine Realisierung des Baugebietes in einer zielführenden und zweckmäßigen Gesamtkonzeption erforderlichen Flächen sind als „Fläche für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume“ dargestellt. Infolge der erforderlichen Umwidmung der „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Wohnbaufläche“ im Sinne des §1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO wird der FNP im Parallelverfahren geändert (8. FNP-Änderungsverfahren).

Das Plangebiet der zugehörigen FNP-Änderung bzw. die Umsetzung des Planvorhabens trägt damit den gesamtplanerischen Anforderungen und primären Zielsetzungen im Hinblick auf die Flächenausweisungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes sowie im Hinblick auf den gegenständlichen Umfang der Wohnbauflächenerweiterung auch der Sicherstellung einer „organischen Siedlungsentwicklung“ der Marktgemeinde grundsätzlich Rechnung bzw. wird diesen insgesamt weitreichend gerecht.

Um die bereits im rechtskräftigen FNP ausgewiesenen Flächen im Hinblick auf die bei der Planung zu berücksichtigenden Belange (wie z.B. möglichst gut verwertbare, vergleichsweise geringflächige Grundstückszuschnitte und gesamtplanerisch zielführende Straßenräume unter Berücksichtigung von verkehrlichen Anschlusspunkten, etc.) zweckmäßig und in insgesamt flächensparender Weise zu erschließen ist eine Erschließung durch zwei nord-süd-gerichtete Erschließungsachsen mit teils rückwärtiger Anbindung von Grundstücken erforderlich bzw. auch geplant. Dies stellt im Hinblick auf die seitens des Marktgemeinderates ausführlich diskutierte und abschließend gewünschte, gesamtplanerisch zielführende städtebauliche Konzeption des Baugebietes „West-Mitte“ (mit grundsätzlich angestrebter stark flächensparender Bauweise / Bebauung und einer möglichst ökonomischen Erschließungssituation) auch die nach derzeitigem Sachstand insgesamt eindeutig zielführendste Vorgehensweise für die Umsetzung der Gesamtplanung bzw. für eine möglichst zweckmäßige Erschließungssituation und Verwertbarkeit des Gesamtbaugesbietes dar.

Eine Untersuchung von alternativen Planungsmöglichkeiten liegt der Planung insofern bereits zugrunde bzw. ist im Hinblick auf die Untersuchung von Standortalternativen auf Ebene der Flächennutzungsplanung im gegenständlichen Fall nicht relevant bzw. zielführend.

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

Beschreibung der verwendeten Methodik

Der Aufbau dieses Umweltberichts wurde dem aktuellen Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (OB im BStl, 2006) entnommen, zur Festlegung des Ausgleichsflächenbedarfs wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung (BStMLU, 2003) verwendet.

Weiterhin wurde zur Berücksichtigung der entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Belange in der Planung bereits im Vorfeld des Verfahrens durch die Fa. Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, 85250 Altomünster / Dachau eine schalltechnische Untersuchung (Auftragsnr. 5354.0 / 2015 – JB, mit Stand vom 11.09.2015) erstellt. Diese liegt als Bestandteil der gegenständlichen Planung der Begründung als Anlage 3 bei.

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte anhand der Auswertung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes und Rechercheergebnissen in Online-Datenbanken sowie Fachinformationen, Standardkartenmaterial, Fachliteratur, Abstimmungen / Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und den eigenen Eindrücken bei Vor-Ort-Terminen. Damit lagen zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter, die entsprechend allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards erfolgte, mit Ausnahme des Schutzgutes Fauna und Flora in ausreichendem Maße und Detaillierungsschärfe Grundlagen vor.

Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Lage innerhalb des FFH-Gebietes Nr. 7927-371 „Bachmuschelbestände bei Lauben“: Um im Hinblick auf das sog. „Verschlechterungsverbot“ gem. Art. 6 Abs. 2 FFH-Richtlinie eine negative Beeinträchtigung i.V.m. der Realisierung der verfahrensgegenständlichen Planung auf den benachbarten Falchengraben bzw. den Erhaltungszustand der artenschutzrechtlich relevanten Art(en) des FFH-Gebietes Nr. 7927-371 „Bachmuschelbestände bei Lauben“ ausschließen zu können, ist nach Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Planung erforderlich.

Die bzgl. des Detaillierungsgrades mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu abgestimmten fachlich hierfür erforderlichen Unterlagen bzw. eine „Gutachterliche Stellungnahme zur FFH-Verträglichkeit“ mit Stand vom 20.11.2015 wurde im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans von Seiten des Büros Schmidt & Partner GbR, 95497 Goldkronach, erstellt und dessen Ergebnisse in die Planung eingearbeitet bzw. integriert. Insbesondere wird auf die entsprechenden Festsetzungen durch Text unter Ziffer 9. sowie auch die ergänzend hierzu nachfolgend angeführten Ausführungen in den Hinweisen durch Text verwiesen. Auch wird auf das entsprechende Kapitel in der Begründung hingewiesen.

Weiterhin wird das Fachgutachten der Planung als Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen bzw. Anlage 4 zur Begründung beigefügt.

In Bezug auf die Plangebietsflächen selbst bzw. die intensive ackerbauliche Nutzung des Planungsgebiets sowie dessen Lage und Bestand, und der daraus folgenden Bewertung des Lebensraumpotentials für geschützte Tier- und Pflanzenarten sieht die Marktgemeinde weiterhin sowohl von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als auch von sonst. gesonderten faunistischen Untersuchungen ab.

Besondere Schwierigkeiten und Kenntnislücken bzgl. einer insgesamt abschließend tragfähigen schutzgutbezogenen Abhandlungen der weiteren einzelnen Umweltschutzgüter lagen insgesamt nicht vor, allerdings waren detailliertere Datengrundlagen v.a. bezogen auf die Schutzgüter Boden / Untergrund und Wasser / Grundwasser nicht vorhanden. Nach derzeitigem Sachstand ist allerdings vorgesehen, im Hinblick auf die zeitnah geplante Umsetzung des Baugebietes noch im Laufe der Aufstellung der gegenständ-

lichen Planung ein gesondertes Baugrundgutachten zum PG zu erstellen. Sobald dessen Ergebnisse vorliegen, werden diese in die Planunterlagen eingearbeitet

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

Bei der hier vorliegenden Planung ist spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der ersten baulich umgesetzten Wohnbebauung zu überprüfen, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche, unvorhergesehene und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten, damit diese abgestellt oder vermieden werden können.

Weiterhin sollte jeweils spätestens zwei Jahre nach Fertigstellung der ersten Hauptgebäude geprüft werden, ob die auf den Privatgrundstücken durchzuführenden Maßnahmen zu Baugebietsein- und -durchgrünung erfolgt sind.

Abschließend sollte nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung / Realisierung der Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsteilflächen ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch entsprechende Fachleute durchgeführt werden. Bei erheblich zielabweichenden bzw. von aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen sollte in Abst. mit der Unteren Naturschutzbehörde Änderungen bzw. Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorgenommen werden.

8. Zusammenfassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Marktgemeinde Erkheim reagiert mit der Aufstellung des Bebauungsplans "West-Mitte" auf die aktuell starke Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde und insbesondere im Bereich des Hauptortes Erkheim. Damit wird die Wohnraumversorgung der ortsansässigen Bevölkerung verbessert und es kann eine im Vergleich zum Gesamtortsgefüge maßvolle Bevölkerungszunahme und damit eine „organische Siedlungsentwicklung“ stattfinden. Weiterhin bleibt die Marktgemeinde durch die Vorhaltung einer gewissen Baulandreserve auch für Baulandnachfragen in der näheren Zukunft grundsätzlich handlungsfähig.

Bestand / Realnutzung

Mit Ausnahme der am Rand des Planungsgebietes verlaufenden Straßen und Wirtschaftswege wird der gesamte Gebietsumgriff des räumlichen Geltungsbereiches landwirtschaftlich intensiv ackerbaulich genutzt.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan der Marktgemeinde

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Erkheim aus dem Jahr 2002 ist das an den westlichen Siedlungsbestand angrenzende Gesamtplangebiet bereits größtenteils als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen und lediglich in dessen westlichen Bereich noch als „Fläche für die Landwirtschaft innerhalb der Talräume“ dargestellt. Die erforderliche Umwidmung der bislang entsprechend abweichenden Flächenausweisungen des Plangebiets erfolgt im Parallelverfahren (8. FNP-Änderungsverfahren).

Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung

Aus der Landes- und Regionalplanung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Einschränkungen, die sich auf die Aufstellung dieses Bebauungsplans beziehen könnten.

Schutzgebiete / sonstige Funde aus naturschutzbezogenen Kartierungen

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Falchengraben und dessen engerer Umgriff ist aufgrund der dort vorkommenden Bachmuschelbestände (*Unio crassus*) Teil des FFH-Gebietes Nr. 7927-371 "Bachmuschelbestände bei Lauben". Die Bachmuschel ist eine Art nach Anhang II und IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und weiterhin gem. Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt. Der vor allem i.V.m. Nähr- und Schwebstoffeinträgen funktional zusammengehörende Gebietsumgriff des FFH-Gebiets ragt auch in den nördlichen Randbereich des verfahrensgegenständlichen Geltungsbereiches hinein. Der Gebietsumgriff (LfU, Stand September 2015) kann der Planzeichnung entnommen werden. In der Artenschutzkartierung (ASK) ist der Falchengraben und dessen direkte Umgebung aufgrund dieses Vorkommens ebenfalls verzeichnet, unter der Nummer 7927-0142. Als sonstige naturschutzfachlich bedeutsame Art im Bereich des PG konnte gemäß dem Managementplan mit Stand vom Dezember 2010 weiterhin noch der im Anhang II der FFH-Richtlinie geführte Steinkrebs (*Austropotamobius torrentium*) nachgewiesen werden. Bei weiteren ASK- und ABSP-Fundpunkten im Ortsbereich von Erkheim, in der Umgebung des Planungsgebietes, sind verschiedene Fledermausarten und das Vorkommen des Weißstorchs verzeichnet. Weitere Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG oder nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG oder amtlich kartierte Biotop, sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch wurden im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten keine Funde arten- und naturschutzfachlich relevanter Arten vorgefunden.

Bau- und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß Aussage der Marktgemeinde und den zur Verfügung stehenden Unterlagen im PG selbst und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Bewertung der Schutzgüter

Bezüglich des **Schutzgutes Boden** ist festzuhalten, dass durch die Überplanung zwar in erster Linie anstehender Oberboden (Ackerbaufläche) überformt, verändert oder beseitigt wird, allerdings keine besonderen oder in dem Gebiet seltenen Böden verloren gehen. Auch die Ertragskraft der Landwirtschaft innerhalb der Gemarkung dürfte durch den Verlust der Planungsgebietsfläche nicht nennenswert eingeschränkt werden. Berücksichtigt man die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung, wie die weitest mögliche Minimierung der Versiegelung oder Beibehaltung der natürlichen Geländeoberfläche so weit als möglich, ist insgesamt eine **Beeinträchtigung von mittlerer Erheblichkeit** des Schutzgutes zu erwarten.

Auf das **Schutzgut Wasser** hat die Bebauung dahingehend Auswirkungen, dass aufgrund der Versiegelung die Grundwasserneubildungsrate geringer und der Oberflächenabfluss verstärkt wird. Es ist davon auszugehen, dass beide Auswirkungen durch die Geringhaltung der Versiegelung und die Niederschlagswasserversickerung vor Ort verringert werden. Eine weitere Auswirkung, die Verschmutzung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe, kann durch den sorgsam Umgang mit derartigen Substanzen (insbesondere im Bereich von Bodenaufschlüssen während der Bauphase) fast gänzlich vermieden werden. Insgesamt ist deshalb eine **geringe bis mittlere Erheblichkeit** zu erwarten.

Ebenfalls ist für das **Schutzgut Flora und Fauna** insgesamt nur von Beeinträchtigungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** auszugehen. Grundsätzlich liegt zwar der Gebietsumfang des FFH-Gebietes entlang des Falchengrabens innerhalb des nördlichen Randbereiches des PG bzw. ist das FFH-Gebiet i.V.m. der Planung betroffen, allerdings ist durch die geplante Wohnbebauung und der damit verbundenen erheblichen Verringerung des künftigen Stoffeintragsrisikos bei extremen Niederschlagsereignissen sowie i.V.m. der Umsetzung der in der Planung festgesetzten besonderen Optimierungsmaßnahmen für das Gebiet (vgl. Ziffer 4.1 des Umweltberichtes) insgesamt von einer weiteren Verbesserung der Situation für den Falchengraben auszugehen. Darüber hinaus ist v.a. durch die geplante Baugebietsein- und -durchgrünung von einer grundsätzlichen Aufwertung des Gebiets in Bezug auf den Arten- und Struktur-reichtum auszugehen. Störung oder Vertreibung von Kleintieren und Vögeln während der Bauzeit sind allerdings möglich, jedoch sind im Nahbereich in ausreichendem Maße vergleichbare Strukturen als Ausweichmöglichkeit vorhanden.

Ferner sind für das **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)** insgesamt Beeinträchtigungen **geringer bis mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten. Zwar sind für das PG selbst durch die umgebenden Nutzungen (Gewerbegebiet im Süden, Sportanlage im Südwesten und Reitanlage im Westen) keine Überschreitungen von Immissionsrichtwerten vorhanden (vgl. Ergebnisse schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 5354.0 / 2015 - JB des Beratenden Ingenieurbüros Andreas Kottermair, Altomünster, mit Stand vom 11.09.2015; der Begründung als Anlage 3 beigelegt). Allerdings ist zum einen von temporären Beeinträchtigungen sowohl des angrenzenden Wohngebietes durch Lärm, Staub und Abgase durch Bauarbeiten und Baustellenverkehr als auch der Zufahrtswege zum Gebiet über einen längeren Zeitraum aufgrund der Größe des Baugebietes auszugehen. Zum anderen ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den Erschließungsstraßen zu erwarten, die allerdings im Hinblick auf die Bestandssituation als insgesamt verträglich zu bewerten ist.

Auf alle **weiteren Schutzgüter**, die für diesen Bericht untersucht wurden, Lokalklima / Luft, Mensch (Erholung), Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter hat die Planung bis auf temporäre Beeinträchtigungen, teils mittlerer Erheblichkeit, während der Bauzeit keinen oder nur geringen Einfluss.

Folglich ist nach Abwägung aller Belange aus landschaftsplanerisch-naturschutzfachlicher Sicht der Verlust dieser landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche zugunsten eines Wohngebietes hinnehmbar.

Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Verlust der vorrangig landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, wie z.B. die qualitätsvolle Ein- und Durchgrünung sowie eine weitest mögliche Geringhaltung des Versiegelungsgrades einerseits, und den naturschutzrechtlichen Flächenausgleich andererseits, in vollem Umfang kompensiert.

Der benötigte 8.710 m² umfassende Ausgleichsflächenbedarf wird sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erbracht. Auf das vorstehende Kapitel 4.2 wird verwiesen.

Monitoring

Spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der ersten baulich umgesetzten Wohnbebauung sollte überprüft werden, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche, unvorhergesehene und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten, damit diese abgestellt oder vermieden werden können.

Außerdem sollten die auf den Privatgrundstücken durchzuführenden Maßnahmen zu Baugebietsein- und -durchgrünung sowie die Maßnahmenkonzeptionen und Zielsetzungen auf den Ausgleichsflächen überprüft werden.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Ergebnisse des Umweltberichtes nochmals zusammengefasst wiedergegeben:

Ergebnisse der Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Wasser	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Lokalklima / Luft	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Flora und Fauna	Mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Mensch (Immissionschutz)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Orts- und Landschaftsbild	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit

Aufgestellt am 28.09.2015, fortgeschrieben am 30.11.2015 und 22.02.2016

kern.
architekten

Maximilianstraße 41
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/73189-0
Fax: 08261/73189-20
E-Mail: info@architekt-kern.de

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch, September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015
- BayNatSchG, in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2015
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz DSchG, in der Fassung vom 25.06.1973, in Kraft getreten am 01.10.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas"
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Biotopkartierung (digitale Fassung), Stand August 2012
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bodeninformationssystem, Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 Geologische Karte M 1:500.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG), (digital)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto / Flurkarte des Planungsgebiets
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, "BayernAtlas"
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), 2013
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstationen Memmingen und Mindelheim
- Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Erkheim
- Oberste Baubehörde OB im Bayerisches Staatsministerium des Innern BStI, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz BStUGV: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2006
- Regionalplan der Region Donau-Iller
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015