

**Marktgemeinde Erkheim  
Landkreis Unterallgäu**

# **1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „ERKHEIM – ERWEITERUNG AM MICHELSWEG“**

**ENDFASSUNG**  
mit Stand vom 12.12.2023

## **BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:**

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

### **PLANVERFASSER**

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Erkheim

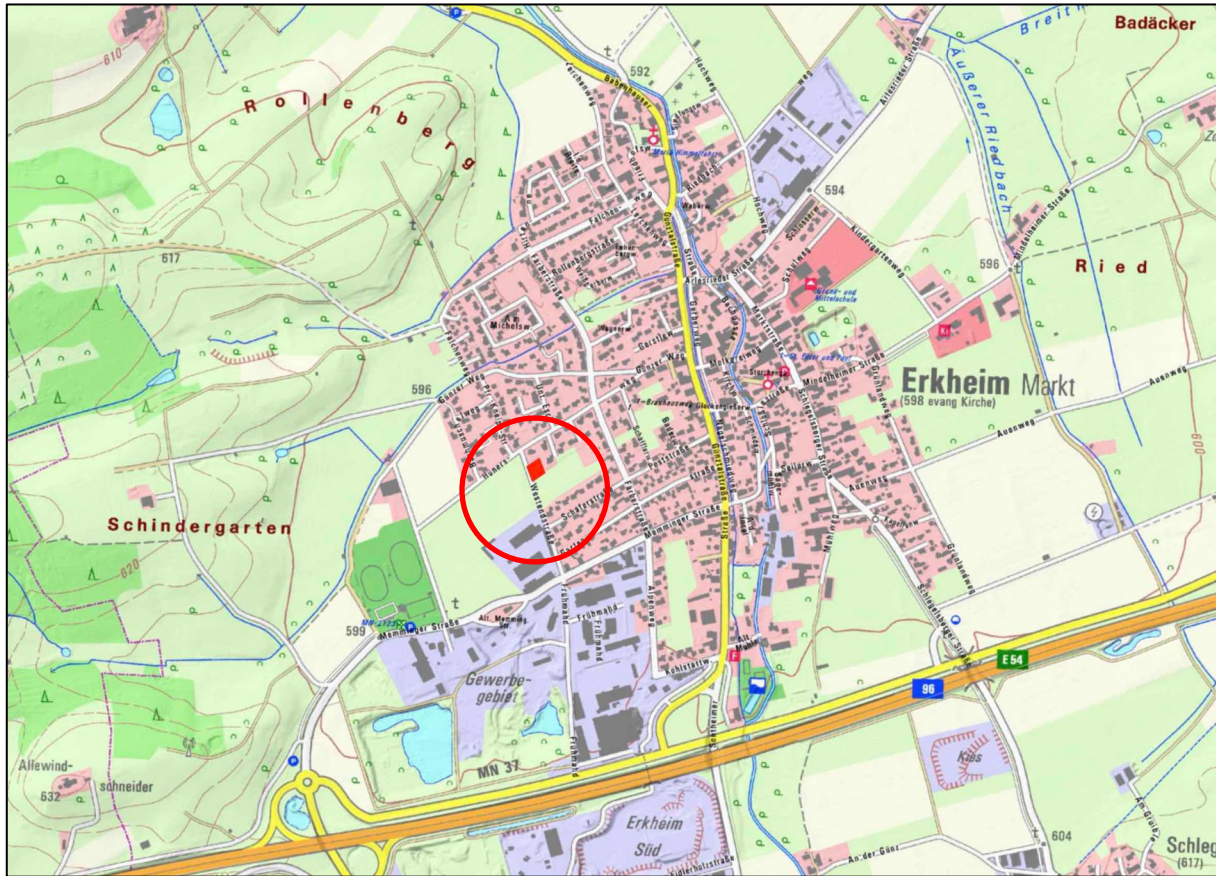
eberle.PLAN

Martin Eberle, Dipl.-Ing. Univ.

Landschaftsarchitekt & Stadtplaner

Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



© Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

## Textteil

### I. Präambel

#### 1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371).
- **Gemeindeordnung** für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 2 und 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385).
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723).

## 2. Satzungsbeschluss

Die Marktgemeinde Erkheim, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom 12.12.2023 aufgrund von **§§ 2, 8, 9, 10, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch §§ 2 und 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), die vorliegende

### 1. Änderung des Bebauungsplans „ERKHEIM – ERWEITERUNG AM MICHELSEWEG“

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 12.12.2023 als Satzung.

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

Gleichzeitig wird damit der mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerte Teilbereich des Bebauungsplans „Erkheim – Erweiterung Am Michelsweg“, in der Fassung vom 28.01.1992, in der Gemeinderatssitzung am 21.04.1992 als Satzung beschlossen sowie ortsüblich bekanntgemacht am 20.08.1992, geändert.

#### Hinweise:

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

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

## GEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den .....

(Siegel)

.....  
1. Bürgermeister Christian Seeberger



## II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

### A) Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans

- 1.1 Die Bebauungsplanänderung als Satzung bildet die beigegefügte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit schwarzen Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 12.12.2023. Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flur-Nummer 1148/5 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 1148/3 und 1153, jeweils der Gemarkung Erkheim. Maßgebend ist die Planzeichnung.
- 1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung Flurstücke aufgelöst, neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die entsprechend zugehörigen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text bezogen auf den entsprechenden räumlich-flächenhaften Bereich des Plangebietes anzuwenden.

### B) Gültigkeit des rechtskräftigen Bebauungsplans im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans

- 2.1 Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erkheim – Erweiterung Am Michelsweg“ in der Fassung vom 28.01.1992, in der Gemeinderatssitzung am 21.04.1992 als Satzung beschlossen sowie ortsüblich bekanntgemacht am 20.08.1992, werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans mit Inkrafttreten dieser Satzung durch die Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) und die unter der nachfolgenden Ziffer C) in rotem Farbton enthaltenen Festsetzungen durch Text fortgeschrieben bzw. geändert.
- 2.2 Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erkheim – Erweiterung Am Michelsweg“ in der Fassung vom 28.01.1992, in der Gemeinderatssitzung am 21.04.1992 als Satzung beschlossen sowie ortsüblich bekanntgemacht am 20.08.1992, unverändert fort. (die entsprechenden textlichen Festsetzungen werden unter der nachfolgenden Ziffer C) im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!).

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

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

Zusätzlich zu den Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen werden im Hinblick v.a. auf eine weitgehend eigenständige Funktionsfähigkeit der vorliegenden Planunterlagen sowie auch als Grundlage für die Nachvollziehbarkeit der inhaltlich-fachlichen Zusammenhänge alle nicht geänderten bzw. unverändert gültigen Festsetzungen durch Text der rechtskräftigen Planfassung vom 28.01.1992, in der Gemeinderatssitzung am 21.04.1992 als Satzung beschlossen sowie ortsüblich bekanntgemacht am 20.08.1992, nachfolgend in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!)

#### „ § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vom Ingenieur- und Architekturbüro Wolfram H. Keller, Zeppelinstraße 26, 8938 Buchloe, am 16.09.1991, in der Fassung vom 28.01.1992, ausgearbeitete

~~Bebauungsplanzeichnung bildet mit der Legende dazu und den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan „Erkheim – Erweiterung Am Michelsweg“.~~

~~Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans „Erkheim – Erweiterung Am Michelsweg“ gelten die Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), die Festsetzungen durch Text und die Begründung, jeweils in der Fassung vom 12.12.2023.~~

## **§ 2 Garagen und Stellplätze**

- (1) Die Garagen sind in das Hauptgebäude einzubeziehen oder anzubauen.
- (2) Kellergaragen sind unzulässig.
- (3) Stellplätze dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden. Die Tiefe des Stellplatzes muß mindestens ~~5,00 m~~ 5,50 m von der Straßenbegrenzungslinie betragen.  
~~Vor Garagen muss zum Straßenraum bzw. gegenüber der Straßenbegrenzungslinie ein Abstand (Aufstellfläche / Stauraum) von mindestens 5,50 m eingehalten werden.~~
- (4) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen und der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).  
~~Abweichend von § 2 (4) Satz 1 sind „offene“ bzw. nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrts- / Wegeflächen und dergleichen im gesamten Bereich des Baulandes (mit rotem Farbton als WA gekennzeichnete Flächenbereich) zulässig.~~
- (5) Abweichend von § 2 (4) Satz 1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solaren energetischen Energiegewinnung, Sichtschutzeinrichtungen / -maßnahmen, etc.) im gesamten Bereich des Baulandes zulässig, sofern nicht im Vorgartenbereich, definiert als 3,0 m-Mindestabstand gegenüber der Straßenbegrenzungslinie, situiert werden.
- (6) Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 50 m<sup>2</sup> müssen einen, Wohneinheiten über 50 m<sup>2</sup> müssen zwei Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen. Errichtete Garageneinstellplätze werden als Stellplätze angerechnet.

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

- (1) ~~Die Höhenlage des fertigen Erdgeschoßfußbodens muß über der Gehsteigoberkante liegen, darf jedoch höchstens 36 cm darüber liegen.~~  
~~Die Höhenlage der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) darf in der auf der Planzeichnung mit Nummer „1“ gekennzeichneten, nördlichen Baugebiets-Teilfläche max. 597,50 m ü.NN betragen (Angabe in Meter über Normalnull).~~  
~~In der auf der Planzeichnung mit Nummer „2“ gekennzeichneten, südlichen Baugebiets-Teilfläche gilt für die OK RFB EG eine Höhenlage von max. 597,60 m ü.NN.~~
- (2) Abweichend von § 3 (1) Sätze 1 und 2 darf bei Garagen (einschließlich Grenzgaragen) die entsprechend festgesetzte Höhenlage der OK RFB EG um bis zu max. 0,15 m überschritten werden.

- (3) Als Höchstmaß gilt für die traufseitige Wandhöhe (WH) des Hauptgebäudes eine Höhe von 5,9 m sowie für die Firsthöhe (FH) ein Wert von 7,5 m.
- (4) Die zulässige Wandhöhe (WH; als Höchstmaß) des Hauptgebäudes wird definiert als das Maß zwischen der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) nach § 3 (1) und dem senkrecht hierzu gelegenen Schnittpunkt (in Verlängerung) der traufseitigen Außenwand mit der OK der Dachhaut.  
Die max. zulässige Firsthöhe (FH; als Höchstmaß) wird bestimmt durch das senkrechte Maß zwischen der OK RFB EG und der OK der Dachhaut am First.
- (5) Der Wert für die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und der Wert für die zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,6.  
Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.

#### **§ 4 Sichtdreiecke**

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeglicher Art, wie auch von Einfriedungen, Anpflanzungen und Ablagerungen über 90 cm Höhe, gemessen von der im zugehörigen Sichtdreieck liegenden Fahrbahnoberkante, ständig freizuhalten.

#### **§ 5 Gestaltung der Gebäude**

- (1) Für Hauptgebäude sind nur Dächer mit ziegelroter Dachziegeldeckung zulässig. Der First ist über die Längsseite des Hauptdaches zu führen. Dachaufbauten sind für Gebäude mit einer Dachneigung über 35 Grad zulässig.  
Es sind nur gleichgeneigte Satteldachformen mit den in der Planzeichnung eingetragenen Dachneigungen (DN) zulässig. Bei Hauptgebäuden müssen die beiden Dachseiten zudem eine gleichschenkelige bzw. symmetrische Gestalt aufweisen. (Negative) Dacheinschnitte sind unzulässig.  
Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen gelten verbindlich für die Hauptgebäude. Die Längsachse der Hauptgebäudekörper ist parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen.
- (2) Bei den mit ID festgesetzten Grundstücken sind Kniestöcke mit höchstens 0,90 m Höhe, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenwand und Unterkante Sparren, festgesetzt. Ergibt sich konstruktiv durch Gebäuderücksprünge ein höherer Kniestock, so ist dieser zulässig.
- (3) ~~Bei den mit II festgesetzten Grundstücken darf über dem 2. Vollgeschoß der Kniestock maximal 0,25 m betragen. Wird kein vollständiges 2. Geschoß über dem Erdgeschoß ausgeführt, so gilt die Regelung wie unter § 5 (2), es sei denn, es wird die höhere Wandfläche, die kein volles Geschoß bildet, durch Fenster gegliedert. Ergibt sich konstruktiv durch Gebäuderücksprünge ein höherer Kniestock, so ist dieser zulässig.~~  
Hauptgebäude sind 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.  
Das Höchstmaß für die zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite/Giebelseite) beträgt 7,5 m.
- (4) Bei den Hauptgebäuden ist der maximale Giebelvordachüberstand und der maximale Traufenüberstand auf 100 cm festgesetzt.

- (5) Die Dächer der Garagen und sonstigen Nebenanlagen müssen die gleiche Dachneigung ~~und die gleiche Dacheindeckung~~ wie das dazugehörige Hauptgebäude aufweisen.  
Abweichend von § 5 (5) Satz 1 sind für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. auch Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen (bis 12° Dachneigung) zulässig.
- (6) Bei nicht mit in das Hauptgebäude einbezogenen Garagen und sonstigen Nebenanlagen ist der maximale Giebelvordachüberstand und der maximale Traufenüberstand auf 50 cm festgesetzt.
- (7) Alle Gebäude sind mit Außenputz bzw. mit Holzverkleidungen zu versehen. Auffallend gemusterter Putz ist unzulässig, ebenso Asbest-, Faserzement-, Kunststoff- und Metallschindeln oder Tafeln, die zur Verkleidung von Bauteilen dienen. Die Verwendung greller Farben ist unzulässig.
- (8) Glasbausteine sind in und an den Fassaden unzulässig.
- (9) Die Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind mit derselben Putzstruktur und mit demselben Anstrich und Farbton zu versehen, wie das dazugehörige Hauptgebäude. Diese Bestimmung gilt auch für Fertiggaragen.
- (10) ~~Abweichend von § 5 (1) Satz 1 ist eine Dacheindeckung mit Photovoltaik-Systemen bzw. -Modulen sowie Anlagen zulässig. Diese sind nur in und auf Dachflächen sowie nur in paralleler und möglichst bündiger Anordnung zur Dachhaut zulässig. Die Anbringung muss in einer weitreichend zusammenhängenden, in der Gesamtheit harmonisch wirkenden Fläche erfolgen. Von First, Traufe und Ortgang ist jeweils ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.~~  
Des Weiteren sind Dachbegrünungen allgemein zulässig (und planerisch ausdrücklich erwünscht). Für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. sind auch Dacheindeckungen aus Glas und / oder Metall zulässig.

## § 6 Einfriedung

- (1) Die Gesamthöhe der Einfriedung an den Straßenfronten darf, gemessen von der Fahrbahnkante, ~~90 cm~~ 1,20 m nicht überschreiten.  
Einfriedungen sind generell als Zäune ohne Sockel auszuführen. Abweichend davon ist ~~Längs der öffentlichen Verkehrsfläche können Betonsockel, maximal 20 cm hoch, errichtet werden.~~ ein Zaunsockel von max. 0,05 m zulässig.  
Als Bodenfreiheit ist ein Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante vorzusehen.  
An den Straßenfronten sind nur senkrecht stehende Holzlattenzäune zulässig. ~~In Kombination ist dabei die Verwendung von Stützen aus Metallprofilen geringen Querschnittes zulässig.~~
- (2) Grelle und bunte Anstriche der Zäune, ~~wie auch verunstaltend wirkende Kunststoffzäune~~ sind nicht zulässig. ~~Kunststoffzäune sind generell unzulässig!~~
- (3) Stacheldraht in Verbindung mit der Einfriedung oder als Einfriedung selbst ist unzulässig.
- (4) Die für die Stromversorgung erforderlichen Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen.

## **§ 7 Grünordnung**

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

~~Bäume:~~

~~Eiche (Quercus ped.), Buche (Fagus sylv.), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildkirsche (Prunus avium), Lärche (Larix europ.), Fichte (Picea excelsa), Linde (Tilia platyphyllos), Kastanie (Castanea sativa), Birke (Betula pendula)~~

~~Sträucher:~~

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

~~Raseneinsaat der Zwischenflächen mit Normalgräsern.~~

~~(2) Es sind auf den festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen mindestens so viele der vorstehenden Baumarten zu pflanzen, daß im Verhältnis zur Grünflächengröße auf je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Baum und ein Strauch zu stehen kommt.~~

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

~~Eiche, Buche, Ahorn, Fichte, Tanne, Kiefer, Lärche, Esche, Kastanie, Birke, Obstbäume als Hochstämme, Halbstämme.~~

(1) Der Anteil der Bodenversiegelung sowie Flächen-Überbauungen und -Überformungen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten.

Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist unzulässig.

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

(3) Für alle im Plangebiet gem. Planzeichnung und Text (Festsetzungen durch Planzeichen und Text) festgesetzten Gehölz-Pflanzungen ist ausschließlich und nachweislich „gebietseigenes“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland") von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften zu verwenden.

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

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

Bäume 2. (Wuchs)Ordnung:

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

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



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

- (5) Auf Privatgrundstücken ist pro 250 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum (mind. 2. Wuchsordnung) oder Obstbaum zu pflanzen. Die Anzahl der in der Planzeichnung auf den privaten Grundstücksflächen bereits eingetragenen Gehölze kann von dieser m<sup>2</sup>-bezogenen Festsetzung abgezogen werden.

Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gelten bzgl. der Gehölze 2. Wuchsordnung die Pflanzenliste unter § 7 (4) sowie bzgl. der Obstbäume folgende Liste verbindlich:

Obstbäume / -gehölze:

Mindestqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10 – 12 cm;

Malus sylvestris (Wild-Apfel), Pyrus communis (Wild-Birne),

sowie weitere heimische Obstbäume / -gehölze.

- (6) Die festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist spätestens bis zu Beginn der auf den Ausfall folgenden Vegetationsperiode artengleich oder -ähnlich nachzupflanzen.
- (7) Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

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

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

### **§ 8 – Inkrafttreten**

~~Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung gemäß § 12 BauGB in Kraft.~~

### **§ 8 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

- (1) Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO). Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetze vom 07.07.2023 und 24.07.2023, in Verbindung mit der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Erkheim“ vom 20.01.2021, in Kraft getreten am 01.02.2021, finden Anwendung.
- (2) Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Bebauungsplanzeichnung durch Baugrenzen festgelegt. Abweichend von § 8 (2) Satz 1 ist nach Richtung Süden eine Überschreitung durch mit dem Hauptgebäude verbundene, nicht überdachte Terrassen bis zu 4 m Tiefe (der Außenwand vorgelagert; gemessen von der Gebäudeaußenwand aus) zulässig.
- (3) Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

## **§ 9 Immissionsschutz**

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die folgende Schalleistungspegel und Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe $L_{WA}$ in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13
60	23

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

Hinweise: Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen. “

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

- 4.1 Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt die als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.
- 4.2 Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplans „Erkheim – Erweiterung Am Michelsweg“ in der Fassung vom 28.01.1992, in der Gemeinderats-sitzung am 21.04.1992 als Satzung beschlossen sowie ortsüblich bekanntgemacht am 20.08.1992, fortgeschrieben bzw. geändert.

## **HINWEISE DURCH TEXT**

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

### **„1. DENKMALSCHUTZ**

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

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

nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **2. NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG**

### **2.1 Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet**

Generell besteht aus wasserwirtschaftlicher / -rechtlicher Sicht die prioritäre Zielsetzung, dass auch im gegenständlichen Plangebiet grundsätzlich das gesamte im Baugebiet anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser, soweit als möglich bzw. die Untergrundverhältnisse dies zulassen, vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Eine anderweitige Niederschlagswasserbeseitigung bzw. punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder ggf. eine Einleitung in einen gemeindlichen Mischwasserkanal, etc. sind nach derzeitigem Kenntnisstand nur noch in begründeten Ausnahmefällen zulässig (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.).

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

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

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

### **2.2 Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung**

Es wird generell darauf hingewiesen, dass (gesammeltes, unverschmutztes) Niederschlagswasser u.a. zur Erhaltung der Grundwasserneubildung grundsätzlich so weit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern ist (möglichst dezentral und flächenhaft über die belebte Bodenzone). Eine punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter werden seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt. Die Einleitung in einen Vorfluter darf nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist.

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

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgende Daten mitzuteilen.

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche in m<sup>2</sup>

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

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

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden darf. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Des Weiteren muss gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll dabei vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Außerdem sind unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig bzw. vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Es wird ferner 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).

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Privatgrundstücken in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) unzulässig ist.

Ggf. ist dies durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, wie z.B. dem Einbau einer Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage im Zufahrtbereich entlang der Grundstücksgrenze.

### **3. ABWASSERENTSORGUNG**

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

### **4. BODEN- / GRUND- UND HOCHWASSERSCHUTZ / OBERFLÄCHENGEWÄSSER**

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

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

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

Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

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

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

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt

Unterallgäu, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### 4.2 Topographische Verhältnisse

Das Gelände im PG ist als +/- eben zu bewerten. Die Baugrundstücksflächen selbst liegen gemäß den Angaben im BayernAtlas des Bayerisches Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung sowie auf Grundlage der Angaben i.V.m. dem Planungsentwurf zum Ausbau der „Westendstraße“ der Fa. pbu Beratende Ingenieure GmbH, 87437 Kempten (Allgäu), mit Stand vom März 2023 etwa auf einer Höhe zwischen rund 597,2 m ü. NN im Süden und ca. 597,1 m ü. NN im Norden (leichtes Gefälle, übergeordnet dem Talraum der Östlichen Günz folgend). Gemäß den Angaben im BayernAtlas ist weiterhin im Bereich der gesamten Grundstücksfläche der Fl.-Nr. 1148/5 eine Höhenlage von mind. rund 597,1 m ü. NN gegeben.

#### 4.3 Grundwasser- und Gewässerschutz / Oberflächengewässer

##### 4.3.1 Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den unmittelbaren Bereich des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten, sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) nicht vorhanden.

In den Planunterlagen zum Bebauungsplan „West-Mitte“ in der Fassung vom 22.02.2016 ist ausgeführt, dass nach dem gutachterlichen Sachstand zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bauleitplanverfahrens mit einem höchsten Grundwasserstand („im Zuge extremer Niederschlagsperioden“) bis etwa 4,0 m zur bestehenden GOK gerechnet wurde.

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

Es wird generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen grundsätzlich eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. insbesondere von Hang- / Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Ggf. wird im Allgemeinen dringend darauf hingewiesen, beispielsweise Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne (sog. „weiße Wanne“) bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte und allen sonst. Kelleröffnungen / -durchlässen vorzusehen (wie z.B. Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen). 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.

**Es wird darauf hingewiesen, dass die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasser- sowie ggf. (Hang- /) Schichtwasserverhältnisse grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn obliegt, der seine Bauwerke / bauliche Anlagen bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss!**

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

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

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

##### 4.3.2 Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiete / „wassersensibler Bereich“:

Im Planungsgebiet (PG) selbst sowie dessen räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die „Östliche Günz“ (Gewässer 2. Ordnung) befindet sich mehr als 400 m entfernt und der westlich bzw. nördlich gelegene „Falchengraben“ weist einen Mindestabstand von rund 250 m auf.

Entsprechend befinden sich die Plangebietsflächen auch weder innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG; dieses ist rund 250 m bzw. deutlich von den Vorhabenflächen entfernt) der Östlichen Günz (Stand April 2023, BayernAtlas des Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat) noch im sog. „wassersensiblen Bereich“ (UmweltAtlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand April 2023).

## 5. IMMISSIONSSCHUTZ

### 5.1 Verkehrs- und Gewerbelärm

In etwa 700 m Entfernung südlich der Plangebietsflächen befinden sich die BAB 96 sowie die Kreisstraße MN 37. Die „Günztastraße“ bzw. Kr MN 13 verläuft mehr als 400 m östlich entfernt.

Südlich / südwestlich des PG, in einem Abstand von rund 80 m, beginnt das Betriebsgelände der ehem. EVG Erkheim eG (heute vorrangig Landmaschinenhändler Fa. Claas Allgäu, Erkheim sowie Baumarkt Fa. Meiler GmbH). Weiterhin befinden sich im Westen bzw. Südwesten in einem Abstand von deutlich mehr als 300 m eine Sportplatz-/ Freizeitanlage (Tennisanlage mit Fußballplatz und Nebenflächen) sowie im Westen eine Reithalle bzw. -anlage mit Reitplatz in einer Entfernung von ebenfalls mehr als ca. 300 m.

Eine diesbezügliche immissionsschutzrechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung zu berücksichtigende Relevanz ist sowohl aufgrund der vorhandenen Entfernungen sowie insb. auch im Hinblick auf die planungsrechtliche Bestandssituation / das rechtskräftig (auf Grundlage des Bebauungsplanes i.d.F. vom 28.01.1992) bestehende „Baurecht“ i.V.m. einem festgesetzten Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) als auch in Bezug auf die räumliche Ausprägung des bestehenden (wohngenutzten) Siedlungsgefüges nach aktuellem Kenntnisstand allerdings nicht gegeben.

### 5.2 Landwirtschaft - allgemein

Eine immissionsschutzrechtliche bzw. im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens zu berücksichtigende Relevanz i.V.m. aktiv betriebenen landwirtschaftlichen Hofstellen ist aufgrund von räumlicher Lage bzw. Entfernung sowie insb. auch die räumliche Ausprägung / -bildung des bestehenden (wohngenutzten) Siedlungsgefüges nach aktuellem Kenntnisstand auszuschließen.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass durch die räumliche Lage unmittelbar am westlichen Ortsrandbereich sowie in direkter Nachbarschaft zu landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen insbesondere auch Immissionen i.V.m. landwirtschaftlichen Nutzungen auf den Nutzflächen selbst sowie auch auf den zugehörigen Erschließungsflächen auftreten können (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten – insbesondere während der Erntezeiten).

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

### 5.3 Schutz vor Radon / „Radonvorsorge“ – Radongeschütztes Bauen

In Bezug auf den (vorsorgenden) Schutz vor natürlich vorkommendem Radon Rn-222 wird auf die §§ 123 ff. des Strahlenschutzgesetzes (Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) sowie auf die Inhalte der Informations-Broschüre „Radonschutz in Gebäuden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), in der jeweils aktuellen Fassung, verwiesen.

## 6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN / GEHÖLZEN

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung sollen generell möglichst Gehölze gemäß Pflanzvorschlag bzw. sowohl gem. Pflanzliste für die festgesetzten Gehölze 2. Wuchsordnung und Obstbäume / -gehölze unter § 7 (4) und (5) „Grünordnung“ der Festsetzungen durch Text als auch gem. der

nachfolgenden Pflanzenlisten für die weiterführende Verwendung von Gehölzen 1. & 3. Wuchsordnung verwendet werden. Dabei ist auf „gebietseigenes“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) zu achten. Bei der Anpflanzung kann bzw. sollte vorrangig auf die nachfolgende Auflistung mit der nebenstehenden Mindestpflanzqualität zurückgegriffen werden.

Dagegen ist für alle in der Planung festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen ausschließlich die Verwendung standortheimischer, „gebietseigener“ (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) Gehölze aus der Pflanzenliste unter § 7 (4) und (5) „Grünordnung“ der Festsetzungen durch Text festgeschrieben! Fremdländische Gehölze (wie z.B. Thuja oder Zypresse) sind für diese Pflanzmaßnahmen nicht zulässig! Es ist zwingend „gebietseigenes“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) zu verwenden!

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

Siehe Pflanzliste für die festgesetzten Gehölze 2. Wuchsordnung sowie Obstbäume / -gehölze unter § 7 (4) und (5) „Grünordnung“ der Festsetzungen durch Text.

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

##### Bäume I. Ordnung:

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

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

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

##### Sträucher / Gehölze 3. Wuchsordnung:

Mindestqualität: Sträucher: vStr. 60-100 (ohne Ballen);

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

#### 6.3 Allgemeine Hinweise:

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

Zudem wird an dieser Stelle erneut darauf hingewiesen, dass Pflege- / Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. / 29.02. zulässig sind (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zulässig.

## 7. **VERMESSUNGSZEICHEN**

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

**8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

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

**PLANVERFASSER**

Gefertigt im Auftrag der  
Marktgemeinde Erkheim

Mindelheim, den .....

.....  
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &  
Stadtplaner

**eberle.PLAN**

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

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

**MARKTGEMEINDE ERKHEIM**

Erkheim, den .....

(Siegel)

.....  
1. Bürgermeister Christian Seeberger



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



### III. Begründung

**Inhalt:**

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

**Anlage 1:**

Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**1. Anlass, Bedarf und Planungsziel**

Für die gewünschte weitere, gesamtplanerisch zielführende Entwicklung des Baugebietes „Erweiterung Am Michelsweg“ im Bereich des vorstehend genannten Baugrundstückes Fl.-Nr. 1148/5 ist eine Anpassung bzw. Fortschreibung des Bebauungsplans erforderlich.

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

Mit der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1992 trägt die Gemeinde im Rahmen einer konsequenten Nutzung der vorhandenen innerörtlichen Baulandreserven / Entwicklungspotentiale dem dringenden Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in einer zielführenden und gesamtverträglichen Weise Rechnung. Aktuell besteht im gesamten Gemeindegebiet ein unverändert anhaltender, starker Bedarf nach Bauflächen / -land, sonst. Bauungs-Möglichkeiten, etc. zur Umsetzung einer wohngenutzten Bebauung.

Im Ergebnis schafft die Gemeinde mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine situativ-bedarfsgerechte, gesamtgebietsverträgliche Maßnahme der Innenentwicklung, in konsequenter Nutzung der örtlich vorhandenen infrastrukturellen Ressourcen sowie Flächenpotentiale. Das Vorhaben dient der Festlegung der entsprechend benötigten Rahmenbedingungen für eine weiterführend-zielgerichtete Bereitstellung sowie Erschließung von innerörtlichen Wohnbauflächen mit dem Ziel der Umsetzung einer zeitgemäßen sowie situativ-verträglich nachverdichteten bzw. weiterführend flächensparenden / ressourcenschonenden Bebauung.

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

## 2. Lage und Größe des Planungsgebietes

### 2.1 Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet (PG) befindet sich im Westen / Südwesten der Ortslage von Erkheim, am westlichen Randbereich des Baugebietes „Erweiterung Am Michelsweg“. Das Vorhabengebiet grenzt westlich direkt an die „Westendstraße“, die ausgehend von der rund 250 m südlich gelegenen „Memminger Straße“ als eine innerörtliche Haupterschließungs- / Zubringerstraße für die Siedlungsbereiche im Westen von Erkheim fungiert.

Der Vorhabenbereich umfasst neben den beiden bereits vollumfänglich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA, gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)) ausgewiesenen Grundstücken bzw. Grundstücksteilflächen mit den Fl.-Nrn. 1148/5 sowie 1148/3 (im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erkheim – Erweiterung Am Michelsweg“ in der Fassung vom 28.01.1992) weiterhin zur Sicherstellung einer situativbedarfgerechten Erschließungssituation die unmittelbar angrenzenden Randbereiche der Erschließungs- / Siedlungsstraße „Westendstraße“ (auf Teilfläche Fl.-Nr. 1153).

### 2.2 Größe des Planungsgebietes

Der ca. 0,12 ha große räumliche Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück mit der Flur-Nummer 1148/5 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 1148/3 und 1153, jeweils der Gemarkung Erkheim. Maßgebend ist die Planzeichnung.

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

## 3. Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Beschlussituation

Der Marktgemeinderat Erkheim hat mit Sitzung am 07.02.2023 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erkheim – Erweiterung Am Michelsweg“ gefasst (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der Planzeichnung entnommen werden.

Der **rechtskräftige Bebauungsplan** liegt in Bezug auf den räumlichen Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen Planänderung in der (ursprünglichen) Fassung mit Stand vom 28.01.1992 vor, die in der Gemeinderatssitzung am 21.04.1992 als Satzung beschlossen sowie am 20.08.1992 ortsüblich bekanntgemacht wurde.

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

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

#### Hinweise:

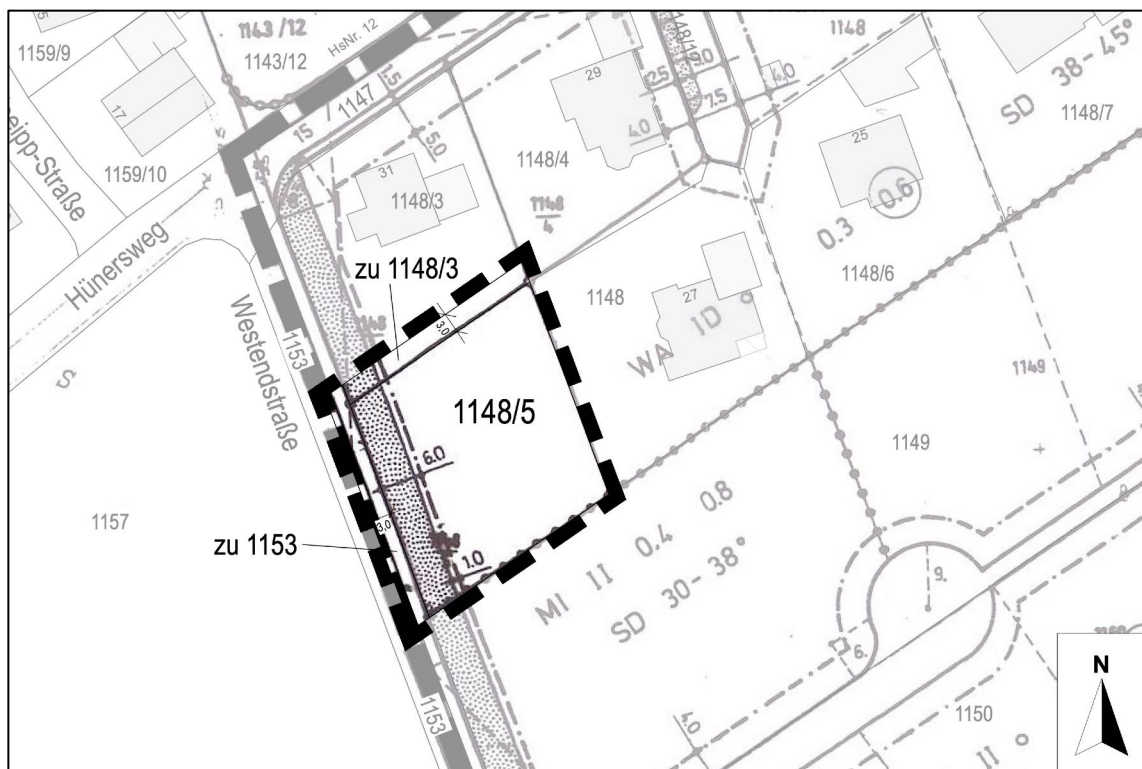
Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde gem. §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB absieht.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im sog. "beschleunigten Verfahren" gemäß §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB und § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und kein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt wird. Weiterhin wird auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

### 3.2 Inhalte überplanter Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans

Auf den nachfolgenden „Bestandsplan“ bzw. den Planausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplan-Standes, in der Fassung vom 28.01.1992, in der Gemeinderatssitzung am 21.04.1992 als Satzung beschlossen sowie ortsüblich bekanntgemacht am 20.08.1992, mit hinweislicher Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 1. Änderung (schwarze Balken-Linie) wird verwiesen. Dieser ist ebenfalls als gesonderter „Beiplan“ mit der Bezeichnung „Bestand: (...)“ auf der Planzeichnung nachrichtlich-informativ enthalten bzw. plangraphisch dargestellt.



Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan, „Erkheim – Erweiterung Am Michelsweg“ in der Fassung vom 28.01.1992, in der Gemeinderatssitzung am 21.04.1992 als Satzung beschlossen sowie ortsüblich bekanntgemacht am 20.08.1992, mit hinweislicher Überlagerung sowohl des räumlichen Geltungsbereiches der verfahrensgegenständlichen 1. Bebauungsplanänderung als auch mit dem aktuellen Digitalen Katasterplan (ohne Maßstab)

Hinsichtlich der wesentlichen Planungsinhalte ist der Bereich der gegenständlichen Planung im rechtskräftigen Bebauungsplan - abgesehen von dem durchgehenden, 5 m breiten als „private Grünfläche (...)“ mit Pflanzgebot, ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzten Flächenstreifen entlang der „Westendstraße“ - als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ohne jegliche

Einschränkung festgelegt, weshalb durch die Planung grundsätzlich auch der gesamte Nutzungskatalog des

§ 4 BauNVO eröffnet ist.

Dementsprechend sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO neben Wohngebäuden weiterhin auch „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ zulässig.

Ferner können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden: „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“.

- Zudem ist eine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) nicht festgesetzt; d.h. es können bezogen auf den zielführend umgesetzten, jeweiligen Einzelfall (natürlich im Rahmen der Berücksichtigung der ansonsten erforderlichen Eckpunkte der gesamtplanerischen Verträglichkeit wie z.B. der Einhaltung der gemeindlichen Stellplatzsatzung) grundsätzlich auch entsprechend viele Wohneinheiten errichtet werden.

- Das Maß der baulichen Nutzung wird vorrangig bestimmt zum einen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit einem Wert von 0,3 sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) mit einem Wert von 0,6. Zum anderen durch die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse, welche im Bereich des Plangebietes mit der Festsetzung „ID“ bzw. gemäß der „Legende (Planzeichenerklärung)“ der rechtskräftigen Planunterlagen mit einer entsprechenden Zulässigkeit von: „Nur Erdgeschoß und ausbaubares Dachgeschoß. Höchstgrenze zwei Vollgeschosse, wobei das eine Geschoß im Dachraum liegen muss.“

Eine gesonderte Festsetzung bzgl. der absoluten Höhenentwicklung baulicher Anlagen bzw. eine Wertangabe / Obergrenze für die max. zulässige Wandhöhe (WH) oder Firsthöhe (FH) ist jedoch nach aktuellem Sachstand im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht getroffen!

- Zwar sind bzgl. der Höhenlage der baulichen Anlagen sowie deren „Gebäude-Kubatur“, neben der Oberkante (**OK**) des „fertigen Erdgeschoßfußbodens“ mit max. 36 cm „über der Gehsteigoberkante“ (gem. § 3 Abs. 1, textl. Festsetzungen), die Festsetzungen sowohl von **Satteldächern (SD)** mit „Angabe der zulässigen Hauptdachneigung“ von gegenständig **38-45°** als insb. auch der Höhe von „Kniestöcken“ mit „höchstens 0,90 m Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenwand und Unterkante Sparren“ getroffen (gem. § 5 Abs. 2 textl. Festsetzungen).

- Allerdings ist gem. aktuell rechtskräftigem Bebauungsplan **keine für die Bestimmung der absoluten Höhenentwicklung** der im PG zulässigen baulichen Anlagen vorliegend weiterhin erforderlichen Höhenfestlegungen / -angaben, zum einen bzgl. der Höhe für die Aufbau-Dicke der Dachhaut (Höhen-Bezugspunkt für die OK Dachhaut) sowie zum anderen **insbesondere auch für die Höhe des Erdgeschosses festgelegt!**

**Im Ergebnis ist festzuhalten**, dass im Einzelfall entspr. der jeweiligen Gebäude-Nutzung bzw. des zur Umsetzung kommenden Gebäude-Typus - ggf. auch i.V.m. „der Versorgung des Gebiets dienenden Läden“, „nicht störenden Handwerksbetrieben“ (mit Gerätehalle / -gebäudeteil, Werkstatt-Teil, etc.) oder evtl. ausnahmsweise zulässige, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ (s. Nutzungskatalog des § 4 BauNVO) - durch die vorliegend letztlich nicht abschließend bestimmten, baulichen Höhen-Situationen entsprechende Wand- und Firsthöhen planungsrechtlich aktuell im PG zulässig sind, die ggf. **deutlich über die Höhenentwicklungen von den in der umliegenden Nachbarschaft vorhandenen „rein“ wohngenutzten Gebäuden / Wohngebäuden mit einer Bauform „I+D“ hinausragen können.**

- Ferner sind die **Überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Baugrenzen** im gesamten Baugebiet sehr großzügig und gesamtplanerisch äußerst flexibel / wenig eingeschränkt festgesetzt bzw. insgesamt **großflächig über die Plangebiets- und Grundstücksflächen hinweg ausgewiesen.**

Eine „grundstücksübergreifende“ Bebauung / bauliche Entwicklung über „innere Grundstücksgrenzen“ hinweg ist damit gesamtkonzeptionell in der Planung berücksichtigt bzw. vorgesehen (insgesamt ist damit eine

hohe Flexibilität der baulichen Verwertbarkeit auch bzgl. der zur Umsetzung möglichen / zulässigen Grundrissituationen gegeben!).

- Außerdem ist eine **offene Bauweise** gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO **festgelegt**.

Damit können, unter Einhaltung der jew. erforderlichen Abstandsflächenvorschriften, im gesamten Bebauungsplan-Gebiet grundsätzlich bauliche Anlagen (ggf. auch „grundstücksübergreifend“) mit einer Länge bis zu max. 50 m errichtet werden!

- Es ist explizit auch keine Hausform (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO) im Bereich der vorliegenden Teilgebietsfläche WA festgesetzt! – im gesamten Bebauungsplangebiet erfolgt lediglich eine Festsetzung der Hausform bzw. einer Einzelhaus-Bebauung mit „maximal zwei Wohnungen zulässig“ für den Bereich der Bauzeile am Südrand des Plangebietes, unmittelbar angrenzend an die Bestandsbebauung nördlich der „Schäferstraße“.

Infolge dessen ist vorliegend sowohl eine Einzel- und Doppelhausbebauung als auch eine Bebauung mit einer Hausgruppe planungsrechtlich zulässig (zudem ist auch keine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten gegeben, wie zuvor bereits entsprechend ausgeführt).

- Abschließend ist insb. auch **keine Firstrichtung festgesetzt!**

Die Ausrichtung der Grundrissituation der baulichen Anlagen kann innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend grundsätzlich „frei gewählt“ werden (Ost-West- oder Nord-Süd-ausgerichtet, oder ggf. auch anderweitig).

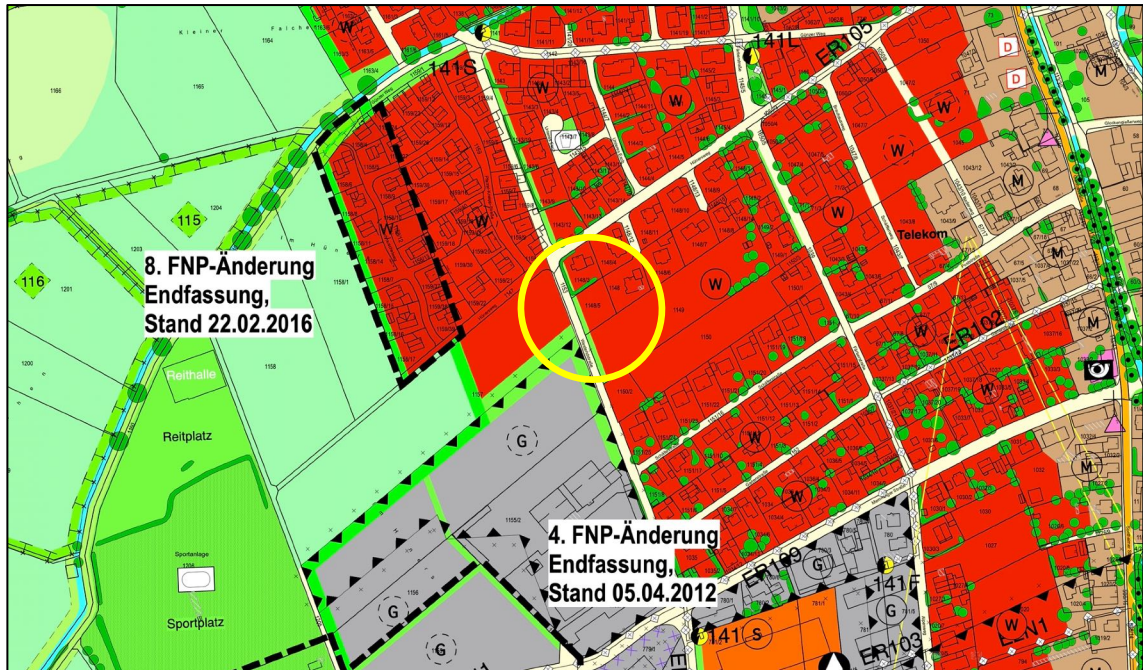
#### **Fazit:**

*Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der **vorliegende bestandskräftige Bebauungsplan insgesamt** - sowie auch im Hinblick auf die Festsetzungen der Teilgebietsfläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA, gem. § 4 BauNVO) im Bereich der verfahrensgegenständlichen Grundstücke Fl.-Nr. 1148/5 und Teilfläche 1148/3 - **bezogen auf die gesamtkonzeptionell getroffene Festsetzungskulisse ein generell vergleichsweise sehr hohes Maß an Flexibilität hinsichtlich der „baulichen Verwertbarkeit“ der einzelnen Grundstücke zulässt.***

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Den rechtswirksamen Planungsstand des Flächennutzungsplans (FNP) stellt für den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung der FNP aus dem Jahr 2002 dar. Darin ist der Bereich der gegenständlichen Planung bereits als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO bzw. die „Westendstraße“ als „Sonstige örtliche Verkehrsfläche“ dargestellt.

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



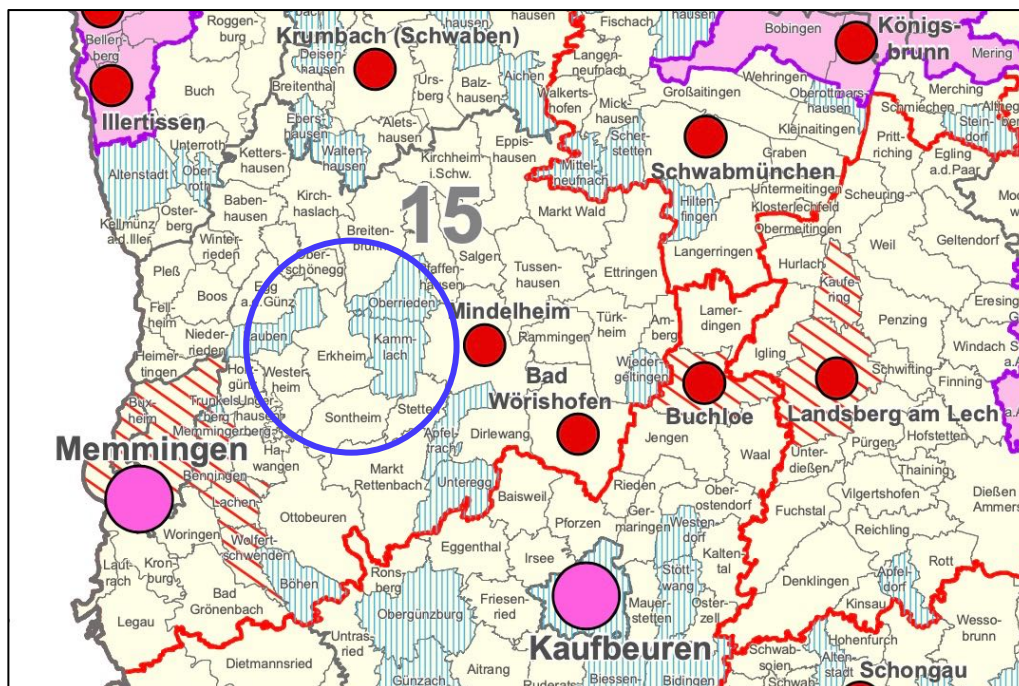
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2002 inkl. der 4. Änderung aus dem Jahr 2012 und der 8. Änderung aus dem Jahr 2016 (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Bereiches der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Erkheim – Erweiterung Am Michelsweg“ (ohne Maßstab)

### 3.4 Raumordnung und Landesplanung – Berücksichtigung von raumordnerischen Grundsätzen und Zielen

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

#### 3.4.1 Regionalplanung sowie Landesplanung / LEP 2013, zuletzt geändert am 01. Juni 2023

- Die Marktgemeinde Erkheim gehört dem Regionalen Planungsverband Donau-Iller (Region 15) an und stellt nach dem „Regionalplan der Region Donau-Iller“ ein „Kleinzentrum“ dar.
- Die Gemeinde zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023) zum Allgemeinen Ländlichen Raum.
- Die Gemeinde liegt in etwa in der Mitte zwischen dem „Oberzentrum“ Memmingen und dem „Mittelzentrum“ Mindelheim.



Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP, Stand 01.06.2023, Grundkarte Stand 01.02.2015; ohne Maßstab

### 3.4.2 Prüfung von Standortalternativen

Eine Prüfung von Standortalternativen ist im vorliegenden Planungsfall mit Zielsetzung einer bedarfsgerecht-zielührenden, situativ-verträglichen zeitgemäßen Anpassung / Fortschreibung des Bebauungsplans ausnahmsweise nicht zielführend bzw. relevant (vgl. u.a. Kapitel 1 „Anlass, Bedarf und Planungsziel“).

Insbesondere ist an dieser Stelle nochmals hervorzuheben, dass für die vorliegenden Plangebietsflächen (in integrierter städtebaulichen Lage) zum einen aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes „Baurecht“ vorliegt sowie zum anderen das Planvorhaben letztlich eine bedarfsgerechte und mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, wodurch letztlich die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungs-Potentiale zur Stärkung der innerörtlichen Funktionen (vorliegend insb. auch der Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum) genutzt werden.

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

### 3.4.3 Fazit

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

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

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

## 4. Bestandssituation und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

### 4.1 Realnutzung / vorhandene Strukturen

Das Plangebiet (PG) befindet sich am (süd)westlichen Ortsrand von Erkheim, am westlichen Randbereich des Baugebietes „Erweiterung Am Michelsweg“. Es befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage und stellt i. E. eine „Baulücke“ innerhalb des Siedlungsgefüges dar. Weiterhin grenzt der Vorhabensbereich unmittelbar östlich an die „Westendstraße“ an, die ausgehend von der rund 250 m südlich gelegenen „Memminger Straße“ als eine innerörtliche Haupterschließungs- / Zubringerstraße für die Siedlungsbereiche im Westen von Erkheim fungiert.

Der Großteil des PG, das Grundstück Fl.-Nr. 1148/5, stellt derzeit eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünland- / Wiesenfläche im Innerortsbereich bzw. mit unmittelbarem Kontakt zu wohngenutzten Grundstücken sowie verkehrlichen Erschließungsflächen dar. Der 3 m breite, nördlich angrenzende Flächenstreifen bzw. die für eine zielführende Gesamtplanungskonzeption entsprechend mit überplante Teilfläche des Grundstückes 1148/3 beinhaltet einen Teilbereich des Hausgartens Anwesen „Hünersweg“ Haus-Nr. 3. Dieser weist überwiegend randliche, (klein)gärtnerisch zweckmäßig-zielgerichtet genutzte Strauchgehölz-Strukturen sowie zum Teil auch intensive Garten- / Mähwiesenbereiche auf (inkl. eines Bereiches mit Kompost-Behälter / Ablagerungen). Abschließend, am westlichen Rand des PG, befindet sich als funktional zur Planung zugehöriger Übergangsbereich ein Flächenstreifen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der „Westendstraße“ (Fl.-Nr. 1153) innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs (befestigte bzw. asphaltierte Flächen – Bankettstreifen und Fahrbahnränder).

Nach Richtung Norden und Osten grenzt das Vorhabensgebiet an bereits vollständig bebaute Flächen (wohngenutzter Gebäudebestand mit Außen- / Frei- und Gartenanlagen - intensiv (klein)gärtnerisch genutzt - und sonst. üblichen baulichen Nebenanlagen). Nach Richtung Süden sowie westlich der Straßenraumflächen der „Westendstraße“ befinden sich intensiv landwirtschaftlich als Grünland- / Wiesenflächen oder ackerbaulich genutzte Flächen.

Südwestlich des PG, in einem Abstand von rund 80 m, beginnt das Betriebsgelände der ehem. EVG Erkheim eG (heute vorrangig Landmaschinenhändler Fa. Claas Allgäu, Erkheim sowie Baumarkt Fa. Meiler GmbH). Weiterhin befinden sich im Westen bzw. Südwesten in einem Abstand von deutlich mehr als 300 m eine Sportplatz- / Freizeitanlage (Tennisanlage mit Fußballplatz und Nebenflächen) sowie im Westen eine Reithalle bzw. -anlage mit Reitplatz in einer Entfernung von ebenfalls mehr als ca. 300 m.

Fazit: Insgesamt ist der räumliche Umgriff des PG sowohl durch die direkt angrenzende als auch die im weiteren Umfeld vorhandene Bestands- / Realnutzungssituation bereits durch anthropogene Nutzungen besonders stark geprägt bzw. in vergleichsweise hohem Maße als vorbelastet zu bewerten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. (wie. z.B. Altgehölz-Bestände, artenreiche Ranken / Raine) sind im PG selbst nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt.

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

Es ist darauf hinzuweisen, dass für die Flächen des Plangebietes (PG) aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes „bestehendes Baurecht“ vorhanden ist – auf Grundlage der Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans „Erkheim – Erweiterung Am Michelsweg“ in der Fassung vom 28.01.1992, in der Gemeinderatssitzung am 21.04.1992 als Satzung beschlossen sowie ortsüblich bekanntgemacht am 20.08.1992. Das PG ist bestandskräftig abgesehen von dem durchgehenden, 5 m breiten als „private Grünfläche (...) mit Pflanzgebot, ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzten Flächenstreifen entlang der „Westendstraße“ als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen und die angrenzenden Bereiche dieser Siedlungsstraße sind als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Aufgrund dessen erfolgt gegenständlich aus fachlicher Sicht auch lediglich eine Beschreibung und Beurteilung der umweltrelevanten Schutzgüter hinsichtlich der ggf. zu erwartenden, zusätzlich auftretenden



Auswirkungen i.V.m. den wesentlichen Planänderungen auf Grundlage der verfahrensgegenständlichen 1. Bebauungsplan-Änderung im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“.

Insgesamt sind i. E. keine Anhaltspunkte für eine (zusätzliche) erhebliche bzw. unangemessene und über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltschutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben. Aufgrund insbesondere der „planungsrechtlichen Bestandssituation“, der räumlichen Lage, Bestandssituation (z.B. in Bezug auf Artenausstattung bzw. Grün- / Gehölzstrukturen, Vorbelastungen durch Realnutzungen im Plangebietsumgriff, etc.) und Vorbelastungen sowie Art, Maß und Umfang des Planvorhabens können Beeinträchtigungen aus gesamtplanerischer Sicht weitgehend ausgeschlossen werden, - oder es kann diesen bzw. den zu erwartenden Eingriffen durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung situativ weitreichend und nachhaltig wirksam begegnet werden. Hier sind insbesondere Maßnahmen / Festsetzungen zum einen hinsichtlich der Belange Flächenüberformung / -überbauung und Versiegelung bzw. zu den Schutzgütern Boden und Wasser im Rahmen der Grünordnerischen Konzeption sowie zum anderen auch bzgl. der Schutzgüter Mensch im Allgemeinen und Ortsbild zu nennen (v.a. auch i.V.m. der erfolgenden Festsetzung von abschließend bestimmten Wand- und Firsthöhen (WH & FH) von Gebäuden sowie der differenzierten Ausweisung von Baufenstern).

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

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

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

#### **4.2.1 Fläche - Flächenverbrauch / Bodenversiegelung**

Das PG umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,12 ha und weist gemäß den rechtskräftigen Bebauungsplanunterlagen abgesehen von dem durchgehenden, 5 m breiten als „private Grünfläche (...) mit Pflanzgebot, ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzten Flächenstreifen entlang der „Westendstraße“ bereits eine vollständige Festsetzung des Baulandes als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO auf. Des Weiteren ist der westliche Randbereich des PG (der Bestandssituation entsprechend) als „Öffentliche Verkehrsflächen“ ausgewiesen.

Für das vorliegend relevante Bauland (Grundstücksflächen ohne festgesetzte Grünflächen) ist im Rahmen des „bestehenden Baurechts“ eine bauliche Verwertbar- / Überbaubarkeit mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu max. 0,3 festgelegt. Zudem darf die GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, etc. bis zu 50 %, also auf einen Wert von 0,45 überschritten werden. Bei einer Baulandgröße der gegenständlich überplanten Fl.-Nr. 1148/5 sowie der betreffenden, 3 m breiten Teilfläche der Fl.-Nr. 1148/3 von insgesamt ca. 915 m<sup>2</sup> sind damit gem. der bestandskräftigen Planung die Umsetzung hauptbaulicher Anlagen bzw. im entsprechend besonderen Einzelfall eine Errichtung von Gebäuden (und ggf. auch nur eines einzelnen Gebäudes bzgl. des vorhandenen großen Baufensters / Baumes) mit einer Grundfläche von bis zu maximal ca. 275 m<sup>2</sup> gegeben. Inklusive Berücksichtigung der Überschreitungsregelung für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überbauung / Überformung von insgesamt bis zu rund 410 m<sup>2</sup> planungsrechtlich möglich.

Demgegenüber erfolgt nun im Zuge der Planung, vor dem Hintergrund insb. auch eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden bzw. eines flächensparenden Bauens (zielgerichtete Nachverdichtung in integrierter Städtebaulicher Lage i. S. einer sinnstiftenden, gesamtplanerisch verträglichen

Nutzung vorhandener Flächen- / Erschließungspotentiale), eine hierfür erforderliche Ausweitung der Bauland-Flächen auf insgesamt ca. 1.090 m<sup>2</sup> sowie die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 (die GRZ liegt damit nun an der Obergrenze der Wertespanne gem. § 17 BauNVO für die Orientierungswerte eines WA). Die in der bestandskräftigen Planung aus dem Jahr 1992 festgesetzte „private Grünfläche“, welche ursprünglich im Wesentlichen zur Ortsrandeingrünung nach Richtung Westen diente bzw. dienen sollte, wird v.a. aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten anderweitigen sowie auch den künftig zu erwartenden Siedlungsentwicklungen im Umgriff des westlichen Ortsrandes von Erkheim in dieser Funktion nicht mehr benötigt und deshalb im Zuge der gegenständlichen Planung als Bauland überplant. Dies ermöglicht nun die Errichtung von hauptbaulichen Anlagen auf einer Fläche von insgesamt bis zu rund 435 m<sup>2</sup>, was einer deutlichen Erhöhung von knapp 60 % entspricht. Inklusive Berücksichtigung der o.g. Überschreitungsregelung für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird damit nunmehr eine Gesamt-Überbauung / -Überformung von bis zu rund 655 m<sup>2</sup> entsprechend ermöglicht.

Allerdings handelt es sich dabei i. E. um einen nur vergleichsweise geringen Flächen-Gesamtumfang von lediglich ca. 250 m<sup>2</sup>, der insgesamt zusätzlich überformt / -baut bzw. versiegelt werden kann!

Außerdem erfolgt i.V.m. der Planung die zielgerichtete Festsetzung (anstatt eines bislang einzelnen Baugrundstückes mit einem großdimensionierten und durchgehenden Baufenster) von nun 2 Baugrundstücken mit einer lt. Planungsvorschlag jew. nur ca. 545 m<sup>2</sup> umfassenden flächensparenden Grundstücksgröße. Diese werden zudem durch die Ausweisung von 2 differenziert festgelegten, ca. 10,5 x 20 m großen überbaubaren Grundstücksflächen / Baufenstern gesamtplanerisch ausreichend bestimmt festgelegt bzw. deren Umsetzung planungsrechtlich sichergestellt. Da weiterhin die Festsetzung erfolgt, dass das Höchstmaß für die zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite/Giebelseite) des Hauptgebäudes max. 7,5 m betragen darf, ist für die Errichtung von relevanten raumwirksamen (hoch)baulichen Anlagen / Gebäuden lediglich noch eine Obergrenze von (7,5 x 20 m x 2 Grundstücke =) bis zu insgesamt ca. 300 m<sup>2</sup> gegeben, - und dies verteilt auf 2 mit 7,0 m deutlich voneinander getrennten Baufenstern (bzw. jeweils ca. 150 m<sup>2</sup>). Dies entspricht gegenüber der o.g. bestandskräftigen planungsrechtlichen Situation mit einer Grundfläche von bis zu maximal ca. 275 m<sup>2</sup> damit lediglich noch einer Steigerung von knapp unter 10 %!

**Im Ergebnis** werden i.V.m. dem Planvorhaben aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangs- / Bestandssituation keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Zwar werden gem. den Erfordernissen i.V.m. einer am Standort gewünschten weiterführenden, städtebaulich zielgerichteten Nachverdichtung zusätzliche Flächenüberbauungen / -versiegelungen über das bereits planungsrechtlich zulässige Maß hinaus festgesetzt bzw. ermöglicht (insb. wird dabei neben einer Erhöhung der max. zulässigen GRZ auch der Bereich der bislang festgesetzten „privaten Grünfläche“ überplant und in die Baulandflächen miteinbezogen). Dies geschieht jedoch im Rahmen einer moderaten, mit der umgebenden Bestandsbebauung gesamtverträglichen Nachverdichtung an einem hierfür innerhalb des Siedlungsgefüges grundsätzlich gut geeigneten Standort, mit der Zielsetzung einer zeitgemäßen, flächensparenden / ressourcenschonenden Bebauung.

V.a. wird in diesem Zusammenhang auch auf die differenziert auf die Planungssituation abgestimmten Festsetzungen insbesondere bzgl. Situierung, Dimensionierung und zulässigem Maß der baulichen Nutzung i.V.m. den letztlich relevanten raumwirksamen (hoch)baulichen Anlagen / Hauptgebäuden verwiesen! Hierdurch wird eine gesamtplanerische Verträglichkeit sowie abschließend ausreichende Berücksichtigung bzw. Würdigung insb. auch der nachbarlichen Belange / Interessen i.V.m. den angrenzenden, bereits bebauten Grundstücken sichergestellt bzw. ist nachhaltig gegeben. Abschließend ist neuerlich festzuhalten, dass es sich vorliegend i. E. um einen nur vergleichsweise geringen Flächen-Gesamtumfang von lediglich ca. 250 m<sup>2</sup> handelt, der insgesamt i.V.m. dem Plan-Änderungsverfahren zusätzlich überformt / -baut bzw. versiegelt werden darf.

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

In Verbindung mit dem **Schutzgut Fläche - Flächenverbrauch / Bodenversiegelung** ist deshalb im Vergleich zur planungsrechtlichen Bestandssituation sowie auch vor dem Hintergrund der Plangebietsgröße eine **insgesamt vergleichsweise geringfügig höhere Eingriffserheblichkeit zu erwarten**. Diese ist

jedoch aufgrund von Lage / Standort des Vorhabenbereiches (integrierte städtebauliche Lage) sowie insb. der geplanten flächensparenden / ressourcenschonenden Nachverdichtung, welche gerade auch im Hinblick auf die Berücksichtigung bzw. Würdigung insb. der nachbarlichen Belange / Interessen in einem gesamtgebietsverträglichen Rahmen vorgenommen wird, hinnehmbar.

Letztlich werden durch das Planvorhaben anstatt ursprünglich nur einem (und mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Fläche vergleichsweise großem Grundstück) nun 2 Baugrundstücke geschaffen. Das Planvorhaben ist grundsätzlich auch deshalb als ressourcenschonend zu bezeichnen, da durch dessen Verwirklichung nicht an anderer Stelle des Gemeindegebietes Grund und Boden für die Umsetzung einer Wohnbebauung (entsprechend des vorliegenden Bedarfs) in Anspruch genommen werden muss.

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

##### A) Boden

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

Ferner sind in der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern M 1:25.000 (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, Stand Juli 2023) folgende Eckpunkte genannt:

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

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

- Das **Gelände** des Plangebietes ist als nahezu eben zu bezeichnen; Die Baugrundstücksflächen selbst liegen gemäß den Angaben im BayernAtlas des Bayerisches Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung sowie auf Grundlage der Angaben i.V.m. dem Planungsentwurf zum Ausbau der „Westendstraße“ der Fa. pbu Beratende Ingenieure GmbH, 87437 Kempten (Allgäu), mit Stand vom März 2023 etwa auf einer Höhe zwischen rund 597,2 m ü. NN im Süden und ca. 597,1 m ü. NN im Norden (leichtes Gefälle, übergeordnet dem Talraum der Östlichen Günz folgend). Gemäß den Angaben im BayernAtlas ist weiterhin im Bereich der gesamten Grundstücksfläche der Fl.-Nr. 1148/5 eine Höhenlage von mind. rund 597,1 m ü. NN gegeben.

- **Allgemeine Hinweise zum Bodenschutz**

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

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

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu

berücksichtigen. Zudem müssen bei Oberbodenarbeiten die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

Die Bestimmungen des Bodenschutzes nach § 4 BodSchG sind einzuhalten.

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

#### **B) Altlasten bzw. Altlastenverdachtsstandorte**

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

Hinweis: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Unterallgäu, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### **C) Oberflächengewässer**

- Im Planungsgebiet (PG) selbst sowie dessen räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die „Östliche Günz“ (Gewässer 2. Ordnung) befindet sich mehr als 400 m entfernt und der nordwestlich bzw. nördlich gelegene „Falchengraben“ weist einen Mindestabstand von rund 250 m auf.
- Entsprechend befinden sich die Plangebietsflächen auch weder innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebietes (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG; dieses ist rund 250 m bzw. deutlich von den Vorhabenflächen entfernt) der Östlichen Günz (Stand April 2023, BayernAtlas des Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat) noch im sog. „wassersensiblen Bereich“ (UmweltAtlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand April 2023).
- Hochwasserrisiken: Hochwasserereignis > HQ-100 / HQ-Extrem  
Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass v.a. auch aufgrund der Lage zu Gewässern sowie der Geländetopographie bei einem deutlich über eine HQ-100-Situation hinausgehenden Hochwasserereignis oder noch extremeren Hochwasserereignissen eine Überschwemmung des Gebietsumgriffs des PG nicht generell ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können).

#### **D) Grundwassersituation**

- Konkrete Angaben zur Grundwassersituation liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für den unmittelbaren Bereich des Plangebietes (PG) nicht vor. Grundwassermessstellen, auch in vergleichbarer räumlicher Lage bzw. mit Übertragbarkeit der Daten, sind gem. den einschlägigen Informationsdiensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) nicht vorhanden.  
In den Planunterlagen zum Bebauungsplan „West-Mitte“ in der Fassung vom 22.02.2016 ist ausgeführt, dass nach dem gutachterlichen Sachstand zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bauleitplanverfahrens mit einem höchsten Grundwasserstand („im Zuge extremer Niederschlagsperioden“) bis etwa 4,0 m zur bestehenden GOK gerechnet wurde.
- Es wird generell darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen grundsätzlich eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. insbesondere von Hang- / Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.  
Ggf. wird im Allgemeinen dringend darauf hingewiesen, beispielsweise Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne (sog. „weiße Wanne“) bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte und allen sonst. Kelleröffnungen / -durchlässen vorzusehen (wie z.B. Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen). Auch wird

generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

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

**Es wird darauf hingewiesen, dass die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasser- sowie ggf. (Hang- /) Schichtwasserverhältnisse grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn obliegt, der seine Bauwerke / bauliche Anlagen bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss!**

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

Die Entwässerung von Privatgrundstücken auf Nachbarflächen ist unzulässig.

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

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

Auf die detaillierten Ausführungen sowie die Unterpunkte „Ergebnis“ und „Fazit / Bewertung“ der vorstehenden Ziffer 4.2.1 „Schutzgut Fläche - Flächenverbrauch / Bodenversiegelung“ wird entsprechend verwiesen. Zusätzlich hierzu ist im Zusammenhang mit den Schutzgütern Boden und Wasser auf die in der vorliegenden Änderungsplanung getroffene, zeitgemäße und abschließend bestimmte Regelung zur ausschließlichen Verwendung von sickerfähigen Belägen i.V.m. Stell(platz)flächen und Carports sowie Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund hinzuweisen (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster). Nicht zuletzt ist diesbezüglich auch die im Rahmen der grünordnerischen Planungskonzeption getroffene Festlegung beachtlich, dass nicht überbaute Flächen (bzw. Flächenbereiche, die nicht durch zulässige Nutzungen wie Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden) als wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu unterhalten sind. Insbesondere darf auf diesen Flächen auch keine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, v.a. von Kunstrasen und Kunstpflanzen sowie keine Anlage von geschotterten Steingärten erfolgen.

Aufgrund dessen sind die im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“ bzw. den einschlägigen Inhalten der rechtskräftigen Bebauungsplanunterlagen **zusätzlichen (negativen) Auswirkungen** gegenüber den **Schutzgütern Boden / Untergrundsituation sowie Wasser – Oberflächengewässer / Grundwasser** ebenfalls **insgesamt als vergleichsweise max. geringfügig zu bewerten.**

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

- Bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation wird auf das Kapitel 4.1 „Realnutzung / vorhandene Strukturen“ verwiesen.
- Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc. nach §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff ebenso wie FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete nicht vorhanden.
- Ebenfalls befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine (Teil-)Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope), Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG oder amtlich kartierte Biotope innerhalb der Geltungsbereichsflächen.

- Auch sind im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf den Vorhabensbereich beziehen.
- Aktuell zu berücksichtigende Fundflächen/-punkte der Artenschutzkartierung (ASK) sind ebenso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabensgebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.  
In diesem Zusammenhang ist auch nochmals auf die vergleichsweise sehr starken Vorbelastungen des Plangebietsumgriffes insb. durch die städtebaulich integrierte Lage / umgebende Bestandsbebauung und Realnutzungssituation sowie die angrenzenden Verkehrsflächen hinzuweisen („Westendstraße“ fungiert, ausgehend von der rund 250 m südlich gelegenen „Memminger Straße“, als eine innerörtliche Haupteinfahrungs- / Zubringerstraße).

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

Der Großteil des PG, das Grundstück Fl.-Nr. 1148/5, stellt derzeit eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünland- / Wiesenfläche im Innerortsbereich bzw. mit unmittelbarem Kontakt zu wohngenutzten Grundstücken sowie verkehrlichen Erschließungsflächen dar. Der 3 m breite, nördlich angrenzende Flächenstreifen bzw. die für eine zielführende Gesamtplanungskonzeption entsprechend mit überplante Teilfläche des Grundstückes 1148/3 beinhaltet einen Teilbereich des Hausgartens Anwesen „Hünersweg“ Haus-Nr. 3. Dieser weist, neben teils intensiven Garten- / Mähwiesenbereichen (inkl. eines Bereiches mit Kompost-Behälter / Ablagerungen) - zwar überwiegend randliche, (klein)gärtnerisch zweckmäßig-zielgerichtet genutzte Strauchgehölz-Strukturen auf. Allerdings sind aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. (wie z.B. besondere, qualitativ ausgeprägte Gehölzbestände oder artenreiche Ranken, Reine, etc.) im Plangebiet selbst und dessen räumlich-funktionalem Umgriff nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt.

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

Eine Erfordernis für die Erstellung von gesonderten artenschützerischen Gutachten bzw. für die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben. Des Weiteren ist an dieser Stelle abermals ergänzend anzumerken, dass für die Plangebietsflächen aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes „bestehendes Baurecht“ auf Grundlage der Festsetzungen der bestandskräftigen Bebauungsplan-Unterlagen besteht.

**Wichtige Anmerkung hierzul: Diese Aussage / Bewertung gilt allerdings nur unter der festen Annahme bzw. in Berücksichtigung der zwingend einzuhaltenden Voraussetzung, dass durchzuführende **Rodungs- / Fällmaßnahmen insbesondere i.V.m. den bestehenden Gehölzstrukturen innerhalb der 3 m breiten, mit überplanten Teilfläche des Grundstückes 1148/3 generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. erfolgen!****

**Fazit / Bewertung:**

Im Ergebnis sind die zu erwartenden **Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt** insgesamt **als vergleichsweise geringfügig zu bewerten**.

Allgemeine Hinweise:

- Ergänzend ist an dieser Stelle erneut auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) hinzuweisen.
- Ferner wird gerade auch im Hinblick auf durchzuführende Rodungs- / Fällmaßnahmen sowie Pflegemaßnahmen von Gehölzen darauf hingewiesen, dass sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.02. zulässig sind; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

**4.2.4 Immissionsschutz – Mensch (Immissionsschutz / Erholung)****A) Verkehrsinfrastruktur**

In etwa 700 m Entfernung südlich der Plangebietsflächen befinden sich die BAB 96 sowie die Kreisstraße MN 37. Die „Günzthalstraße“ bzw. Kreisstraße MN 13 verläuft mehr als 400 m östlich entfernt.

Eine immissionsschutzrechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigende Relevanz ist aufgrund der Distanz sowie der zwischenliegenden Bebauung / Gebäudebestand nach aktuellem Sachstand allerdings auszuschließen.

**B) Anlagen- / Gewerbelärm**

Südlich / südwestlich des PG, in einem Abstand von rund 80 m, beginnt das Betriebsgelände der ehem. EVG Erkheim eG (heute vorrangig Landmaschinenhändler Fa. Claas Allgäu, Erkheim sowie Baumarkt Fa. Meiler GmbH). Weiterhin befinden sich im Westen bzw. Südwesten in einem Abstand von deutlich mehr als 300 m eine Sportplatz-/ Freizeitanlage (Tennisanlage mit Fußballplatz und Nebenflächen) sowie im Westen eine Reithalle bzw. -anlage mit Reitplatz in einer Entfernung von ebenfalls mehr als ca. 300 m.

Eine diesbezügliche immissionsschutzrechtliche bzw. im Rahmen der Aufstellung der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung zu berücksichtigende Relevanz ist sowohl aufgrund der vorhandenen Entfernungen sowie insb. auch im Hinblick auf die planungsrechtliche Bestandssituation / das rechtskräftig (auf Grundlage des Bebauungsplanes i.d.F. vom 28.01.1992) bestehende „Baurecht“ i.V.m. einem festgesetzten Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) als auch in Bezug auf die räumliche Ausprägung des bestehenden (wohngenutzten) Siedlungsgefüges nach aktuellem Kenntnisstand allerdings nicht gegeben.

Bzgl. der Vorgaben in Verbindung mit ggf. errichteten Luftwärmepumpen auf Grundlage der Ziffer 9. der Festsetzungen durch Text wird weiterführend auf den entsprechenden Unterpunkt innerhalb des nachfolgenden Unterkapitels 5.1.1 verwiesen.

**C) Landwirtschaft**

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

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

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

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

#### D) Erholung / Erholungsnutzung

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

In diesem Zusammenhang ist im Hinblick auf eine diesbzgl. erfolgende Optimierung der Sachstands-Situation im Rahmen des vorliegenden Planungskonzeptes bzw. der möglichen durch das Planvorhaben verursachten Auswirkungen (i.S. einer bestmöglichen und grundsätzlich weitreichenden Berücksichtigung / Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen) v.a. auch auf die entsprechend berücksichtigten, deutlich nachhaltig-wirksamen (zusätzlich vorsorglich getroffenen) Festsetzungen hinzuweisen.

- Dabei wird zum einen auf die detaillierten Ausführungen sowie die Unterpunkte „Ergebnis“ und „Fazit / Bewertung“ der vorstehenden Ziffer 4.2.1 „Schutzgut Fläche - Flächenverbrauch / Bodenversiegelung“ entsprechend verwiesen.

- Zum anderen sind insbesondere auch die entsprechenden Maßnahmen im Rahmen der Grünordnerischen Konzeption für eine qualitätsvolle, situativ-bedarfsgerechte Baugebietsdurchgrünung zu nennen. Diese dienen im Wesentlichen der Aufwertung der straßenräumlichen Situation sowie zur räumlich-strukturellen Untergliederung der Außen- / Freiflächen der neu errichteten Bebauung (Schaffung einer grundsätzlich abwechslungsreichen räumlichen Wirkung / Eingrünungssituation der Baukörper (v.a. bzgl. Schutzgüter Ortsbild und Mensch-Erholung)).

Des Weiteren erfolgt in Verbindung mit dem Schutzgut Mensch bzw. Sachgüter sowie zudem mit dem Schutzgut Ortsbild - nicht zuletzt auch bzgl. einer grundsätzlich vorsorglich berücksichtigten, weitreichenden Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen - im Vergleich zum rechtskräftigen Planungsstand die Festlegung von abschließend bestimmten Wand- sowie Firsthöhen (WH & FH) der Gebäude auf ein gesamtplanerisch-ziel führendes und städtebaulich gebietsverträgliches Maß (auf Grundlage einer exakt festgelegten max. Höhenlage für die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) in m ü.NN). In Kombination hierzu werden bzgl. des Erhalts einer situativ-bedarfsgerechten, zeitgemäßen und sich überaus gut in die Umgebung einfügenden Gebäudekubatur sowohl das Höchstmaß für die zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite/Giebelseite) auf max. 7,5 m begrenzt als auch deutlich geringere Dachneigungen festgesetzt (in einer Wertespanne von 20-25° - gegenüber der rechtskräftig zulässigen Wertespanne von 38-45°).

Hierdurch wird in der Gesamtheit gegenüber der bislang „bestandskräftigen Baurechts-Situation“ insbesondere eine deutliche Reduzierung der potentiell möglichen Gesamt-Höhenentwicklung (v.a. auch der FH) und „optisch-raumwirksamen Wuchtigkeit“ der Baukörper der zulässigen Bebauung erreicht.

Darüber hinaus erfolgt mit der Festsetzung von lediglich noch Einzelhäusern (bisher sind Einzel- & Doppelhäuser sowie auch Hausgruppen im PG möglich) und der Ausweisung von 2 differenzierten, deutlich voneinander abgesetzten Baufenstern (welche gegenüber der großdimensioniert festgesetzten Bestandssituation der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich noch jew. ca. 10,5 x 20 m aufweisen) sowie zusätzlich i.V.m. der Festlegung allein grundsätzlich ost-west-gerichteter Firstrichtungen die gesamtplanerische Sicherstellung einer zielgerichteten und grundsätzlich in jeglicher Hinsicht verträglichen Bebauung, bezogen auf die vorgesehenen, im PG nun zur Umsetzung mögl. 2 Baugrundstücke / Hauptbaukörper.

So wird gerade auch durch die vorbeschriebene differenzierte Baufenster-Ausweisung (gegenüber einer im Bestand zulässigen durchgehenden und „langgezogenen“ Bebauung in Nord-Süd-Richtung) trotz der



Ermöglichung von 2 Baugrundstücken / Hauptbaukörpern eine für die östlich angrenzende Bestandsbebauung auf Fl.-Nr. 1148 überaus positive Gesamtsituation einer Gebäudestellung nach dem Grundprinzip „Versatz auf Lücke“ erreicht (räumlich zueinander versetzte Baukörper).

Abschließend erfolgt gem. den vorliegend angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen, im Hinblick auf eine zeitgemäße sowie situativ-bedarfgerechte und gesamtplanerisch funktionierende bauliche Entwicklung der Plangebietsflächen, im Vergleich zum rechtskräftigen Planungsstand (mit einer im Bereich des PG nur zulässigen „I+D“-Bebauung) noch die Festlegung einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß („Gebäude-Typ“ / Bauform mit Bez. „II“) und damit auch die Möglichkeit zur Umsetzung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen unterhalb des Dachraumes.

Im Ergebnis ist anzumerken, dass aus diesem zielgerichteten, gut durchdachten Gesamt-Maßnahmenkonzept gerade auch die im Vergleich zur „rechtskräftigen Situation“ das „bestehende Baurecht“ grundsätzlich weiter einschränkenden Regelungen zu den max. zulässigen Gebäudehöhen (WH & FH) sowie zur Giebelbreite der Gebäude - insb. aus Gründen der vorsorgenden Berücksichtigung und Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen - im gesamtplanerischen Zusammenhang als besonders bedeutende Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen im gegenständlichen Planungsfall anzusprechen sind. Dies ist gerade vor dem Hintergrund der am Standort gewünschten Umsetzung einer grundsätzlich verdichteten, flächensparenden / ressourcenschonenden Bebauung und nicht zuletzt auch mit Blick auf die nicht allzu räumlich-ausgedehnten Grundstückszuschnitte (mit einer jew. nur ca. 545 m<sup>2</sup> umfassenden flächensparenden Grundstückgröße) als besonders beachtlich zu bewerten.

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

Im Ergebnis sind die zu erwartenden **Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch – Immissionsschutz sowie Erholung** insgesamt ebenfalls **als vergleichsweise geringfügig zu bewerten.**

#### **4.2.5 Denkmalschutz - Kulturgüter**

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

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

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

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

#### **4.2.6 Ortsbild**

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der vorliegende bestandskräftige Bebauungsplan insgesamt - sowie auch im Hinblick auf die Festsetzungen der Teilgebietsfläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA, gem. § 4 BauNVO) im Bereich der verfahrensgegenständlichen Grundstücke Fl.-Nr. 1148/5 und Teilfläche 1148/3 - bezogen auf die gesamtkonzeptionell getroffene Festsetzungskulisse ein generell vergleichsweise sehr hohes Maß an Flexibilität hinsichtlich der „baulichen Verwertbarkeit“ der einzelnen Grundstücke zulässt. Weiterführend wird auf die detailliert ausgeführten Inhalte unter der vorhergehenden Ziffer 3.2 dieser Begründung verwiesen.

Außerdem wird bezüglich der Bestands- / Realnutzungssituation auf die Inhalte des Kapitels 4.1 „Realnutzung / vorhandene Strukturen“ hingewiesen.

Inhaltlich wird bzgl. der schutzgutbezogenen Abhandlung zum einen auf die detaillierten Darlegungen sowie die Unterpunkte „Ergebnis“ und „Fazit / Bewertung“ der vorstehenden Ziffer 4.2.1 „Schutzgut Fläche - Flächenverbrauch / Bodenversiegelung“ entsprechend verwiesen.

Zum anderen ist zum vorliegenden Schutzgut Ortsbild insbesondere auch auf die detaillierten inhaltlichen Ausführungen bzgl. des Gesamt-Maßnahmenkonzeptes bzw. der wesentlichen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen unter der Ziffer 4.2.4 „Immissionsschutz – Mensch (Immissionsschutz / Erholung)“ im Unterpunkt „D) Erholung / Erholungsnutzung“ hinzuweisen.

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

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

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

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

Im Ergebnis wird durch die vorgenommene zeitgemäße Anpassung bzw. Fortschreibung der rechtskräftigen Bauleitplanung die weiterführende situativ-bedarfsgerechte Bereitstellung von baulich entsprechend den Erfordernissen möglichst flexibel verwertbaren Bauflächen sichergestellt.

Dabei wird durch die zielgerichtet getroffene Festsetzungs-Kulisse und darunter v.a. auch die Festsetzung einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß („Gebäude-Typ“ / Bauform mit Bez. „II“) sowie auch mittels den im Vergleich zur rechtskräftigen Planung abschließend bestimmten Wand- und Firsthöhen (WH & FH) und einer damit verbundenen deutlichen Reduzierung der Höhenentwicklung, die Realisierung einer Bebauung in einem städtebaulich zielführenden, gesamtgebietsverträglichen Kontext festgelegt.

In Berücksichtigung der bestehenden siedlungsstrukturellen Gesamtsituation erfolgt ein gesamtplanerisch ausgewogenes Maß zwischen der Förderung eines grundsätzlich weitestmöglich ländlich geprägten Ortsbildes einerseits sowie andererseits einer gewünschten, zeitgemäßen und sich insgesamt gut in die umgebende Bebauung einfügenden, etwas verdichteten bzw. flächensparenden / ressourcenschonenden baulichen Entwicklung im Bereich einer „Baulücke“ / insg. städtebaulich integrierter Lage.

Zusammenfassend erfolgt aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht eine situativ-bedarfsgerechte, gesamtgebietsverträgliche Maßnahme der Innenentwicklung in konsequenter Nutzung der örtlich vorhandenen infrastrukturellen Ressourcen sowie Flächenpotentiale.

Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung dient der Festlegung der entsprechend benötigten Rahmenbedingungen für die weiterführende Bereitstellung von innerörtlichen Wohnbauflächen mit dem Ziel der Umsetzung einer zeitgemäßen sowie verdichteten und kompakten, aber dennoch mit der Charakteristik des Ortsbildes weitreichend verträglichen bzw. insgesamt ländlich wirkenden Bebauung (Umsetzung einer flächensparenden / ressourcenschonenden Bebauung in städtebaulich integrierter Lage bzw. im Bereich einer „Baulücke“ am (süd)westlichen Randbereich des Siedlungsgefüges von Erkheim).

#### **4.2.7 Klima / Luft**

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

#### 4.2.8 Sachgüter

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

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

#### Fazit / Bewertung:

Ebenfalls ist **gegenüber dem Schutzgut Sachgüter von keinen nennenswerten anlagen- und betriebsbedingten Erheblichkeiten bzw. Beeinträchtigungen auszugehen.**

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

- 5.1 Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Erkheim – Erweiterung Am Michelsweg“, in der Fassung vom 28.01.1992, in der Gemeinderatssitzung am 21.04.1992 als Satzung beschlossen sowie ortsüblich bekanntgemacht am 20.08.1992, werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans mit Inkrafttreten der vorliegenden Satzung durch nachfolgende Änderungen bzw. Neufestsetzungen fortgeschrieben.

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

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

Zusätzlich zu den Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen werden im Hinblick v.a. auf eine weitgehend eigenständige Funktionsfähigkeit der vorliegenden Planunterlagen sowie auch als Grundlage für die Nachvollziehbarkeit der inhaltlich-fachlichen Zusammenhänge alle nicht geänderten bzw. unverändert gültigen Festsetzungen durch Text der rechtskräftigen Planfassung, vom 28.01.1992, in der Gemeinderatssitzung am 21.04.1992 als Satzung beschlossen sowie ortsüblich bekanntgemacht am 20.08.1992 in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!)

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

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

##### 1. Art der baulichen Nutzung:

Das Plangebiet wird unverändert zur planungsrechtlich rechtskräftigen Bestandssituation vollumfänglich als „Allgemeines Wohngebiet“ ((WA), gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)) festgesetzt.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird im Zuge der gegenständlichen Planung von 0,3 auf den Wert von 0,4 erhöht - die GRZ liegt damit nun an der Obergrenze der Wertespanne gem. § 17 BauNVO für die Orientierungswerte eines WA. Der zulässige Wert für die Geschoßflächenzahl (GFZ) bleibt dagegen unverändert bei einem Wert von 0,6. Zudem erfolgt eine erforderliche Ausweitung der

Bauland-Fläche von ursprünglich ca. 915 m<sup>2</sup> auf nun insgesamt ca. 1.090 m<sup>2</sup> i.V.m. der Überplanung der bisher entlang der „Westendstraße“ ausgewiesenen, 5 m breiten „privaten Grünfläche (...) mit Pflanzgebot, ohne Ein- und Ausfahrt“. Diese in der bestandskräftigen Planung aus dem Jahr 1992 festgesetzte „private Grünfläche“, welche ursprünglich im Wesentlichen zur Ortsrandeingrünung nach Richtung Westen diente bzw. dienen sollte, wird v.a. aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten anderweitigen sowie auch den künftig zu erwartenden Siedlungsentwicklungen im Umgriff des westlichen Ortsrandes von Erkheim in dieser Funktion nicht mehr benötigt und deshalb im Zuge der gegenständlichen Planung als Bauland überplant.

Die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie Ausweitung der Bauland-Flächen erfolgt im Zuge der Änderungsplanung vor dem Hintergrund einer am Standort gewünschten, angestrebten Zielsetzung für die Umsetzung einer zeitgemäßen, grundsätzlich verdichteten, insgesamt flächensparenden / ressourcenschonenden Bebauung in städtebaulich integrierter Lage bzw. im Bereich einer „Baulücke“ (insb. auch sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden bzw. zielgerichtete Nachverdichtung in integrierter Städtebaulicher Lage i. S. einer sinnstiftenden, gesamtplanerisch verträglichen Nutzung vorhandener Flächen- / Erschließungspotentiale).

Zudem ist diesbezgl. im gesamtplanerischen Kontext von Bedeutung, dass vorliegend gegenüber der Konzeption des rechtskräftigen Bebauungsplans aus dem Jahr 1992 die zielgerichtete Festsetzung (anstatt eines bislang einzelnen Baugrundstückes mit einem großdimensionierten und durchgehenden Baufenster) von nun 2 Baugrundstücken mit einer lt. Planungsvorschlag jew. nur ca. 545 m<sup>2</sup> umfassenden flächensparenden Grundstücksgröße vorgenommen wird. Diese werden zudem durch die Ausweitung von 2 differenziert festgelegten, ca. 10,5 x 20 m großen überbaubaren Grundstücksflächen / Baufenstern gesamtplanerisch ausreichend bestimmt festgelegt bzw. deren Umsetzung planungsrechtlich sichergestellt (weiterführend wird auf den direkt nachfolgenden Unterpunkt 3. verwiesen).

- Außerdem ist in Zusammenhang mit der Festlegung der GRZ (mit einem Wert von 0,4) im Hinblick auf den Erhalt einer gesamtplanerisch nachhaltig funktionierenden, zeitgemäß-zukunftsträchtigen Planungskonzeption die ergänzende Festsetzung erforderlich, dass im Änderungsbereich die Anwendung der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig ist und entsprechend eine Überschreitungsmöglichkeit der vorgenannten GRZ von 50 % (und damit i. E. auf einen Wert von 0,6) für z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten / -wegungen und sonst. Nebengebäude / -anlagen, etc. gegeben ist. Hiermit wird eine diesbezüglich planungsrechtlich klarstellende und abschließend bestimmte Regelung in die Planunterlagen mit aufgenommen.

- Ferner wird gem. den vorliegend angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen, im Hinblick auf eine zeitgemäße sowie situativ-bedarfsgerechte und gesamtplanerisch funktionierende bauliche Entwicklung der Plangebietsflächen, im Vergleich zum rechtskräftigen Planungsstand (mit einer im Bereich des PG nur zulässigen „I+D“-Bebauung), die Festlegung einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß („Gebäude-Typ“ / Bauform mit Bez. „II“) und damit auch die Möglichkeit zur Umsetzung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen unterhalb des Dachraumes getroffen (diesbezgl. weiterführend wird auf den direkt nachfolgenden Unterpunkt 5. verwiesen).

- First- und Wandhöhe: Des Weiteren erfolgt - nicht zuletzt auch bzgl. einer grundsätzlich vorsorglich berücksichtigten, weitreichenden Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen - im Vergleich zum rechtskräftigen Planungsstand die Festlegung von abschließend bestimmten Firsthöhen sowie traufseitigen Wandhöhen der Gebäude auf ein gesamtplanerisch-zielführendes und städtebaulich gebietsverträgliches Maß (FH von max. 7,5 m sowie WH von max. 5,9 m).

Die zulässige Wandhöhe (WH; als Höchstmaß) des Hauptgebäudes wird dabei als das Maß zwischen der Oberkante (OK) Rohfußboden (RFB) des Erdgeschosses (EG) als unterer Bezugspunkt und der Oberkante (OK) der Dachhaut bzw. des Dachsparrens als oberer Bezugspunkt, (Schnittpunkt) in senkrechter Verlängerung an der traufseitigen Gebäudeaußenwand definiert. Die max. zulässige Firsthöhe (FH) wird definiert als das senkrechte Maß zwischen der OK RFB EG (als unterer Bezugspunkt) und der OK der Dachhaut am First (als oberer Bezugspunkt).

- Höhenlage der Gebäude: Grundlage für die Festsetzung abschließend bestimmter Höhenentwicklungen der Gebäude stellt letztlich zudem eine für das jeweilige Baugrundstück bzw. die beiden gesondert ausgewiesenen Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen exakt festgelegte max. Höhenlage für die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) in m ü.NN dar. Da diese in funktioneller Hinsicht vorliegend in Bezug auf die Höhenlage der zugeordneten Erschließungsstraße bzw. der „Westendstraße“ festzusetzen ist, wurde im Hinblick auf den derzeitigen Ausbauzustand der Straße hierfür eigens die Erstellung eines Planungsentwurfs zum Ausbau der „Westendstraße“ im Rahmen des Planungsprozesses erforderlich (Fa. pbu Beratende Ingenieure GmbH, 87437 Kempten (Allgäu), mit Stand vom März 2023). Abgeleitet aus dieser fachplanerischen Unterlage erfolgte ausgehend von der Höhenlage der ostseitigen Fahrbahn-Außenkante der geplanten „Westendstraße“, jeweils in Bezug bzw. gemessen zur Mitte der beiden neu festgesetzten Baufenster, die Festlegung von exakten max. Höhenlagen, welche jeweils mind. 0,2 m über dem vorstehend definierten Höhen-Bezugspunkt der östlichen Fahrbahn-Außenkante liegen.

So wurde für die in der Planzeichnung mit Nummer „1“ gekennzeichnete, nördliche Baugebiets-Teilfläche eine Höhenlage der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) von entsprechend max. 597,50 m ü.NN (Angabe in Meter über Normalnull) ermittelt sowie für die in der Planzeichnung mit Nummer „2“ gekennzeichnete, südliche Baugebiets-Teilfläche eine Höhenlage von max. 597,60 m ü.NN. Ausgehend von einer Höhenlage des derzeitigen natürlichen Geländes gemäß den Angaben im BayernAtlas des Bayer. Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat von mind. rund 597,1 m ü. NN im Bereich der Grundstücksfläche der Fl.-Nr. 1148/5 erfolgt dementsprechend eine mit der Planung festgelegte Höhenlage der OK RFB EG von rund 0,4 / 0,5 m über der GOK.

Allerdings darf hinsichtlich einer zielführenden, funktionalen Planungskonzeption (i. S. einer grundsätzlich weitreichend barrierefrei möglichen Umsetzung) zusätzlich bzw. abweichend davon bei Garagen (einschließlich Grenzgaragen) diese vorstehend ermittelte, max. Höhenlage OK RFB EG des Hauptgebäudes um weitere max. 0,15 m überschritten werden.

- In Kombination zu dieser zielgerichteten Konzeption an Festsetzungs-Eckpunkten i.V.m. dem „Maß der baulichen Nutzung“ werden bzgl. des Erhalts einer situativ-bedarfsgerechten, zeitgemäßen und sich überaus gut in die Umgebung einfügenden Gebäudekubatur weiterhin insbesondere sowohl das Höchstmaß für die zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite/Giebelseite) auf max. 7,5 m begrenzt als auch deutlich geringere Dachneigungen festgesetzt (in einer Wertespanne von 20-25° - gegenüber der rechtskräftig zulässigen Wertespanne von 38-45°). Diesbzgl. weiterführend wird auch wiederum auf die Inhalte des direkt nachfolgenden Unterpunktes 5. verwiesen.

*Zudem wird auf die nachfolgende plangraphisch eingefügte Unterlage „Schematische Darstellung Schnitte / vereinfachte Regelschnitte (Ansicht von Westen bzw. Osten; unmaßstäblich) mit Beispielen zu Höhenentwicklungen (...)“ ergänzend hingewiesen!*

Im Ergebnis wird hierdurch in der Gesamtheit gegenüber der bislang „bestandskräftigen Baurechts-Situation“ insbesondere eine deutliche Reduzierung der potentiell möglichen Gesamt-Höhenentwicklung (v.a. auch der Firsthöhe) und „optisch-raumwirksamen Wuchtigkeit“ der Baukörper der zulässigen Bebauung erreicht. An dieser Stelle wird bzgl. der wesentlichen Eckpunkte der bestandskräftigen „Baurechts-Situation“ bzw. der bestehenden „baulichen Verwertbarkeit“ der Plangebietsflächen grundsätzlich auf die Inhalte der vorstehenden Ziffer 3.2 „Inhalte überplanter Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans“ dieser Begründung erneut hingewiesen!

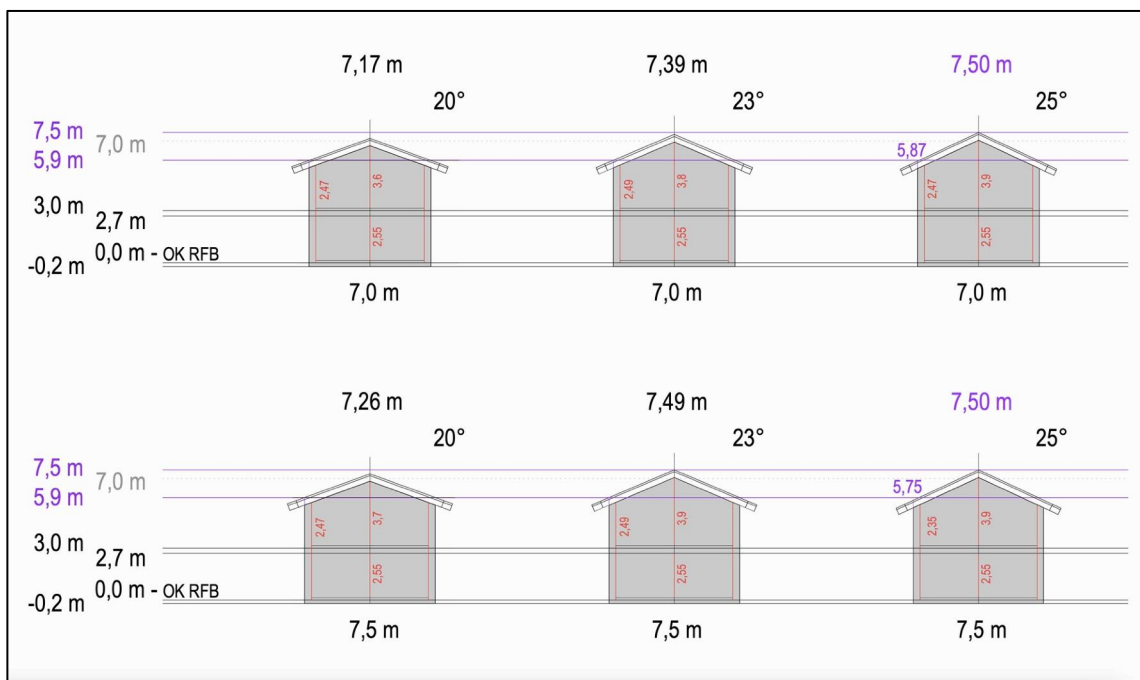
Darüber hinaus erfolgt mit der Festsetzung von lediglich noch Einzelhäusern (bisher sind Einzel- & Doppelhäuser sowie auch Hausgruppen im PG möglich) und der Ausweisung von 2 differenzierten, deutlich voneinander abgesetzten Baufenstern (welche gegenüber der großdimensioniert festgesetzten Bestandssituation der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich noch jew. ca. 10,5 x 20 m aufweisen) sowie zusätzlich i.V.m. der Festlegung allein ost-west-gerichteter Firstrichtungen die gesamtplanerische Sicherstellung einer zielgerichteten und grundsätzlich in jeglicher Hinsicht verträglichen Bebauung, bezogen auf die vorgesehenen, im PG nun zur Umsetzung möglichen 2 Baugrundstücke / Hauptbaukörper.

So wird gerade auch durch die vorbeschriebene differenzierte Baufenster-Ausweisung (gegenüber einer im Bestand zulässigen durchgehenden und „langgezogenen“ Bebauung in Nord-Süd-Richtung) trotz der Ermöglichung von 2 Baugrundstücken / Hauptbaukörpern eine für die östlich angrenzende Bestandsbebauung auf Fl.-Nr. 1148 überaus positive Gesamtsituation einer Gebäudestellung nach dem Grundprinzip „Versatz auf Lücke“ bewerkstelligt (räumlich zueinander versetzte Baukörper).

- Fazit: Insgesamt wird damit, neben einer zeitgemäßen sowie situativ-bedarfsgerechten, weitreichend flexiblen baulichen Verwertbarkeit der Plangebietsfläche am gegenständlichen Standort im Siedlungsgefüge (in städtebaulich integrierter Lage), insbesondere auch hinsichtlich der Charakteristik des Ortsbildes ein grundsätzlich qualitätsvolles Gesamterscheinungsbild der Bebauung / Baukörper im Rahmen einer sich gut in die umgebende Bestandsbebauung einfügenden, gesamtgebietsverträglichen Entwicklung sichergestellt.

Zusammen mit den Festsetzungseckpunkten / Regelungen v.a. zu den Überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur max. zulässigen Gebäudebreite von 7,5 m und zu den Dachneigungen (Neufestsetzung in einer Wertespanne von 20-25°) wird das entsprechend festgelegte „Maß der baulichen Nutzung“ und darunter insb. auch das Maß für die max. Höhenentwicklungen (von 7,5 m für die Firsthöhe sowie 5,9 m für die Wandhöhe) im gegenständlichen Planungsfall als situativ geeignet bzw. in jeglicher Hinsicht verträglich angesehen.

Im Ergebnis erfolgt durch die vorliegende Änderungsplanung auf Grundlage der örtlich-situativen Gegebenheiten (und darunter insb. auch in Berücksichtigung der räumlichen sowie planungsrechtlichen Bestandsverhältnisse) eine Fortführung / gesamtplanerisch zielführende Fortentwicklung der Siedlungsstruktur im Rahmen des gewünschten Nutzungsmaßes sowie letztlich gerade auch im Rahmen einer grundsätzlich vorsorglichen und weitreichenden Berücksichtigung der Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen.



Schematische Darstellung Schnitte / vereinfachte Regelschnitte (Ansicht von Westen bzw. Osten; unmaßstäblich) mit Beispielen zu Höhenentwicklungen FH (max. zulässige Firsthöhe beträgt 7,5 m!) und Kubatur (Haupt- / Wohngebäude) für eine Gebäudebreite von 7,0 und 7,5 m (= max. Gebäudebreite), bei Ausschöpfung max. WH von 5,9 m sowie Dachneigungen (DN) von 20°, 23° & 25°.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenzen:

Im Rahmen der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung werden entsprechend der gesamtplanerischen Zielsetzungen (siehe hierzu insbesondere auch Kapitel 1. „Anlass, Bedarf und Planungsziel“) insbesondere auch die Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen angepasst bzw. fortgeschrieben.

Hierfür erfolgt für eine gesamtplanerisch zielführende, situativ-bedarfsgerechte Planungskonzeption die Festsetzung von 2 differenzierten, deutlich voneinander abgesetzten Baufenstern (der Abstand beträgt dabei 7,0 m), welche gegenüber der großdimensioniert festgesetzten, bisherigen planungsrechtlichen Bestandssituation der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich noch jeweils ca. 10,5 x 20 m aufweisen. Zudem sind die beiden Baufenster zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung bzw. Sicherung einer großzügigen straßenräumlichen Situation mit einem Mindestabstand von 8,0 m von der Straßenbegrenzungslinie / den Verkehrsflächen der „Westendstraße“ abgerückt festgesetzt.

An dieser Stelle ist neuerlich festzuhalten, dass in der Planung aus dem Jahr 1992 die Überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Baugrenzen im gesamten Baugebiet sehr großzügig und gesamtplanerisch äußerst flexibel / wenig eingeschränkt festgesetzt bzw. insgesamt großflächig über die Plangebiets- und Grundstücksflächen hinweg ausgewiesen sind. Eine „grundstücksübergreifende“ Bebauung / bauliche Entwicklung über „innere Grundstücksgrenzen“ hinweg ist damit gesamtkonzeptionell in der Planung berücksichtigt bzw. vorgesehen (insgesamt ist damit eine hohe Flexibilität der baulichen Verwertbarkeit auch bzgl. der zur Umsetzung möglichen / zulässigen Grundrissituationen gegeben!).

Durch diese Ausweisung von nun 2 differenzierten, deutlich voneinander abgesetzten Baufenstern erfolgt deshalb gerade auch im Kontext mit der Festsetzung von lediglich noch Einzelhäusern (s. nachfolgenden Unterpunkt 4.) sowie zusätzlich i.V.m. der Festlegung allein ost-west-gerichteter Firstrichtungen (s. nachfolgenden Unterpunkt 5.) die gesamtplanerische Sicherstellung einer zielgerichteten und grundsätzlich in jeglicher Hinsicht verträglichen Bebauung, bezogen auf die vorgesehenen, im PG nun zur Umsetzung möglichen 2 Baugrundstücke / Hauptbaukörper. So wird hierdurch (gegenüber einer im Bestand grundsätzlich möglichen bzw. zulässigen durchgehenden und „langgezogenen“ Bebauung in Nord-Süd-Richtung), trotz der Ermöglichung von 2 Baugrundstücken / Hauptbaukörpern, eine für die östlich angrenzende Bestandsbebauung auf Fl.-Nr. 1148 überaus positive Gesamtsituation einer Gebäudestellung nach dem Grundprinzip „Versatz auf Lücke“ bewerkstelligt (räumlich zueinander versetzte Baukörper).

- Des Weiteren ist aufgrund dieser klar definierten / dimensionierten Baufenster im Hinblick auf die Sicherstellung einer gesamtplanerisch zielführenden, nachhaltig funktionierenden Planungskonzeption die ergänzende Regelung zu treffen, dass abweichend bzw. zusätzlich nach Richtung Süden eine Überschreitung der Baugrenzen durch mit dem Hauptgebäude verbundene, nicht überdachte Terrassen bis zu 4 m Tiefe (der Außenwand vorgelagert; Gesamtanlage, gemessen von der Gebäudeaußenwand aus) zulässig ist.

#### **4. Bauweise, Abstandsflächen und Hausformen:**

Im gesamten Änderungsbereich gilt, unverändert zum rechtskräftigen Planstand, die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO. Damit ist insb. auch im Kontext mit der differenzierten Ausweisung von Baufenstern die Umsetzung der für eine situativ-bedarfsgerechte sowie zielführende und v.a. auch zukunftssträchtige Baugebietsentwicklung benötigten Bebauung sichergestellt.

- Weiterhin gelten mit Blick auf eine aktuell zeitgemäße Planungskonzeption nun auch entsprechend die Regelungen zu Abstandsflächentiefen / Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetze vom 07.07.2023 und 24.07.2023, in Verbindung mit der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Erkheim“ vom 20.01.2021, in Kraft getreten am 01.02.2021. Diese Regelungen stellen gerade auch i.V.m. den vorliegend festgesetzten Führungen der Baugrenzen generell die Gewährleistung insbesondere gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie einer ausreichenden Belichtung und Belüftung der Gebäude dar und dienen letztlich auch der grundsätzlichen Sicherstellung eines ausreichenden Sozialabstandes nach gesetzlichem Maßstab. Weiterführend wird generell auch darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Brandschutzes stets übergeordnet zu beachten sind.

- Hausform gem. § 22 Abs. 2 BauNVO: In Bezug auf die Charakteristik des Siedlungsgefüges im Plan-gebietsumgriff, die Sicherstellung einer dörflich-geprägten, situativ-gesamtgebietsverträglichen baulichen Struktur erfolgt im Änderungsbereich lediglich noch die Festsetzung einer Einzelhausbebauung. Hiermit wird diesbzgl. eine grundsätzliche Reduzierung der nach „bestehendem Baurecht“ max. zulässigen / ermöglichten Nutzungsintensität vorgenommen, da gem. der bislang rechtskräftigen Planung im gegenständlichen Plangebiet sowohl eine Einzel- und Doppelhausbebauung als auch eine Bebauung mit einer Hausgruppe planungsrechtlich zulässig sind.

#### **Fazit zu den Punkten 1. bis 4.:**

Grundsätzlich ist an dieser Stelle bzgl. der wesentlichen Eckpunkte der bestandskräftigen „Baurechts-Situation“ bzw. der bestehenden „baulichen Verwertbarkeit“ der Plangebietsflächen erneut auf die Inhalte der vorstehenden Ziffer 3.2 „Inhalte überplanter Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans“ dieser Begründung hinzuweisen.

Im Ergebnis ist deshalb insb. festzustellen, dass aus dem nun vorliegenden zielgerichteten, situativ-bedarfs-gerechten und gut durchdachten Gesamt-Maßnahmenkonzept gerade auch die im Vergleich zur rechtskräftigen Situation das „bestehende Baurecht“ grundsätzlich weiter einschränkenden bzw. vorliegend nun abschließend bestimmten Regelungen zu den max. zulässigen Gebäudehöhen (WH & FH) sowie zur Giebelbreite der Gebäude - v.a. auch aus Gründen der vorsorgenden Berücksichtigung und Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen - im gesamtplanerischen Zusammenhang als besonders bedeutende Vermeidungs- bzw. Verringerungsmaßnahmen im vorliegenden Planungsfall anzusprechen sind.

Dies ist – insb. auch neben der Ausweisung der gegenständlichen 2 differenzierten, deutlich voneinander abgesetzten Baufenstern – gerade vor dem Hintergrund der am Standort gewünschten Umsetzung einer grundsätzlich verdichteten, flächensparenden / ressourcenschonenden Bebauung und nicht zuletzt auch mit Blick auf die nicht allzu räumlich-ausgedehnten, zur Umsetzung vorgesehenen beiden Grundstückszuschnitte selbst (mit einer jew. nur ca. 545 m<sup>2</sup> umfassenden flächensparenden Grundstücksgroße) als besonders beachtlich zu bewerten.

#### **5. Gestaltung der Gebäude (/ baulichen Anlagen):**

- Dachneigungen (DN) und Gesamt-Höhenentwicklung: Zur Sicherstellung der angestrebten konzeptionell zielführenden, situativ-bedarfs-gerechten sowie zeitgemäßen und verträglichen Bebauung wird im gesamtplanerischen Zusammenhang auch eine Reduzierung der zulässigen Dachneigungen auf eine Wertespanne von 20° bis 25° vorgenommen, und damit i.V.m. der Festlegung eines abschließend bestimmten Wertes für die Firsthöhe (FH) von 7,5 m im Vergleich zur bisher rechtskräftigen Situation mit einer zulässigen Wertespanne der DN von 38-45° eine deutliche Reduzierung der potentiell möglichen Gesamt-Höhenentwicklung (Firsthöhe) der zulässigen Bebauung erzielt.

Dabei ist mit Blick auf die bislang rechtskräftige Planung generell festzuhalten, dass insbesondere i.V.m. den darin festgesetzten Dachneigungen (DN) in einer Wertespanne von 38° bis 45° in Berücksichtigung von möglichen, auf Grundlage der Dimension der Überbaubaren Grundstücksflächen zur Umsetzung kommenden bzw. ursprünglich zulässigen (ggf. breitgelagerten) Gebäude-Grundrissituationen, vergleichsweise hochaufragende Baukörper in Bezug auf die sich letztlich ergebende Höhenentwicklung der Firsthöhen errichtet werden können.

- Höchstmaß für die zulässige Gebäudebreite / Erhalt gebietsverträgliche Gebäudekubaturen: Zusätzlich werden im Hinblick auf die Sicherstellung von weitreichend gesamtverträglichen Gebäudekubaturen auf den gegenüber der rechtskräftigen Planung nun zur Umsetzung angestrebten 2 Baugrundstücken, die maximal zulässigen Gebäudebreiten (kürzere Gebäudeseite / Giebelseite) der Hauptbaukörper auf 7,5 m beschränkt (i.S. einer vorsorgenden Berücksichtigung und Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen).

Ferner erfolgt hinsichtlich des Erhalts einer ortstypisch-sinnfälligen, dörflich-geprägten Grundrissituation nun die Neuaufnahme der Regelungen in die Planunterlagen, dass sowohl Hauptgebäude



grundsätzlich als rechteckige Baukörper mit dem First über die längere Hausseite zu errichten sind als auch die Hauptbaukörper das Verhältnis von Breite zu Länge von mindestens 1 zu 1,2 aufweisen müssen. Allerdings sind Versprünge in der Fassade bzw. ein Versatz der Außenwände, Erker und dergleichen allgemein zulässig.

- Festsetzung „Gebäude-Typ“ / Bauform mit Bezeichnung „II“: Des Weiteren wird gem. den vorliegend angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen, im Hinblick auf eine zeitgemäße sowie situativ-bedarfsgerechte und gesamtplanerisch funktionierende bauliche Entwicklung der Plangebietsflächen, im Vergleich zum rechtskräftigen Planungsstand (mit einer im Bereich des PG nur zulässigen „I+D“-Bebauung) die Festlegung einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß („Gebäude-Typ“ / Bauform mit Bez. „II“) und damit auch die Möglichkeit zur Umsetzung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen unterhalb des Dachraumes getroffen.

In diesem Zusammenhang werden für die Plangebietsflächen bzgl. einer möglichst weitreichenden Flexibilität sowie Funktionalität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Baugebietsflächen zudem auch die bisherigen Regelungen des bestandskräftigen Bebauungsplans unter § 5 Abs. (3) zur Kniestockhöhe bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen ersatzlos gestrichen bzw. sind diese vorliegend nun auch nicht mehr erforderlich. Letztlich erfolgt die Regelung der Höhenentwicklung der Gebäudekörper im Plangebiet künftig allein über die Festlegung von abschließend bestimmten Wand- sowie Firsthöhen (WH & FH) der Gebäude (auf Grundlage einer exakt festgelegten max. Höhenlage für die OK RFB EG in m ü.NN) in einem gesamtplanerisch-ziel führenden und städtebaulich gebietsverträglichen Umfang (weiterführend s. Ausführungen unter dem vorstehenden Unterkapitel „2. Maß der baulichen Nutzung“).

- Firstrichtung: Zur Sicherung der städtebaulichen Gesamtkonzeption und eine sich insgesamt gut / „stimmig“ in das Plangebietsumfeld einfügende Fortentwicklung des Siedlungsgefüges bzw. ein sich baulich gut einfügendes städtebauliches Gesamterscheinungsbild erfolgt mit der Festlegung allein grundsätzlich ost-west-gerichteter Firstrichtungen die gesamtplanerische Sicherstellung einer zielgerichteten und grundsätzlich in jeglicher Hinsicht verträglichen Bebauung, bezogen auf die vorgesehenen, im PG nun zur Umsetzung möglichen 2 Baugrundstücke / Hauptbaukörper.

Entsprechend ist geregelt, dass die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen verbindlich für die Hauptgebäude gelten. Dabei ist die Längsachse der Hauptgebäudekörper parallel zur festgelegten Firstrichtung anzuordnen.

An dieser Stelle ist neuerlich anzumerken, dass nach der (bislang) rechtskräftigen Planung keine Firstrichtung festgesetzt ist! Dementsprechend kann die Ausrichtung der Grundrissituation der baulichen Anlagen innerhalb der Überbaubaren Grundstücksflächen bisher auch grundsätzlich „frei gewählt“ werden (Ost-West- oder Nord-Süd-ausgerichtet, oder ggf. auch anderweitig).

- Dachformen und Dacheindeckungen: Übergeordnete Zielsetzung aus gesamtplanerischer Sicht ist es durch die wesentlichen städtebaulich-konzeptionellen gestalterischen Eckpunkte eine möglichst weitreichende bauleitplanerische Förderung von vorrangig „klassischen“ Gebäudeformen / -kubaturen, mit dem Bestreben sich an den Formen der regionaltypischen Hauslandschaft anzulehnen bzw. sich daran grundsätzlich zu orientieren, und damit eine sich insgesamt gut / „stimmig“ in das Plangebietsumfeld einfügende Fortentwicklung des Gesamt-Siedlungsgefüges zu erreichen.

Neben den vorstehenden Festsetzungen zur Wertespanne der Dachneigung (DN) sowie zum Gebäude-Typ / Bauform mit Bezeichnung „II“ sind hierfür vorliegend insbesondere auch die entsprechenden Regelungen zu Dachformen und Dacheindeckungen von Bedeutung.

Dachformen: Entsprechend wurden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens als weiterführende gesamtplanerisch zielführende baugestalterische Maßnahmen zum einen die Festsetzungen getroffen, dass bei Hauptgebäuden die beiden Dachseiten eine gleichschenklige bzw. symmetrische Gestalt mit einer Wertespanne für Dachneigungen zwischen 20° und 25° aufweisen müssen; zudem sind (negative) Dacheinschnitte unzulässig. Dies erfolgt aus städtebaulichen Gründen insb. mit der Zielsetzung, dass sich die Gebäude harmonisch in die bestehende Bebauung / Dachlandschaft einfügen.

Zum anderen ermöglicht es die konsequente Bestimmung (räumlich übergeordnet prägende Wirkung)

der Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper weiterhin, dass für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. abweichend davon auch eine Zulässigkeit von Flachdach- und flachgewinkelte Pultdachformen bis 12° Dachneigung als verträglich angesehen wird, - während die Dächer der Garagen und sonstigen Nebenanlagen unverändert die gleiche Dachneigung wie das dazugehörige Hauptgebäude aufweisen müssen.

Dacheindeckungen: Des Weiteren wird - nicht zuletzt auch auf Grundlage einer gewünschten weiteren Flexibilisierung sowie der diesbezüglich guten Erfahrungen der Gemeinde im Rahmen der Umsetzung der in jüngerer Zeit entwickelten Bebauungsplangebiete sowie auch in konsequenter Fortführung der in diesen Planungen getroffenen fachlich-zielführenden Festsetzungsinhalte - die bestandskräftige Planung auch dahingehend abgeändert, dass Dächer der Garagen und sonstigen Nebenanlagen nicht die gleiche Dacheindeckung wie das dazugehörige Hauptgebäude aufweisen müssen.

Zudem sind für untergeordnete Anbauten wie z.B. Wintergärten, Treppenhäuser oder Eingangs- und Terrassenüberdachungen, etc. auch Dacheindeckungen aus Glas und / oder Metall zulässig.

Hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange des Klima- / Umweltschutzes sind natürlich auch Anlagen zur solarenergetischen Nutzung bzw. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dachflächen allgemein zulässig. Insbesondere um die Qualität des Orts- / Landschaftsbildes nicht zu beeinträchtigen dürfen diese im gesamten PG nur in und auf den Dachflächen sowie nur in einer parallelen und möglichst bündigen Anordnung zur Dachhaut errichtet werden. Zudem muss dabei die Anbringung in einer weitreichend zusammenhängenden, in der Gesamtheit harmonisch wirkenden Fläche erfolgen. Von First, Traufe und Ortgang ist jeweils ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Abschließend sind mit Blick auf die generell gewünschte Förderung / Optimierung der Belange der Umwelt-Schutzgüter im PG - und darunter insbesondere in Bezug auf die kleinklimatisch-lufthygienische Situation, die Arten- / Lebensraumanreicherung und die Niederschlagswasserrückhaltung / -beseitigung, etc. - Dachbegrünungen allgemein zulässig (und planerisch ausdrücklich erwünscht).

## **6. (Gestaltung baulicher Anlagen /) Garagen und Stellplätze:**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen und -gebäude dürfen aus Gründen der städtebaulichen Ordnung und der Wahrung des Ortsbildes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen und der „Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen / -gebäude, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ errichtet werden (§§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO). Grundsätzliche Zielsetzung ist dabei mit Blick auf die Lage und „großflächig-durchlaufende“ Führung der entsprechenden Umgrenzungslinie (mit einem Mindestabstand von 5 m zur westlichen Grundstücksgrenze / gegenüber der Straßenbegrenzungslinie) vor dem Hintergrund der Sicherstellung einer qualitätsvollen, geordnet wirkenden Straßenraumsituation eine situativ-verträgliche, möglichst weitreichende Flexibilität i.V.m. der baulichen Verwertbarkeit der Baugebietsflächen generell zu ermöglichen.

Dagegen ist die Errichtung von „offenen“ bzw. nicht überdachten Stellplätzen sowie Zufahrts- / Wegeflächen und dergleichen ist nicht eingeschränkt bzw. generell im gesamten Bereich des Baulandes (mit rotem Farbton als WA gekennzeichnete Flächenbereich) zulässig.

- Abweichend von den vorstehenden Festsetzungsinhalten werden im Hinblick v.a. auf eine nachhaltig-zukunftsträchtige Funktionsfähigkeit der Planung sowie auf die gesamtplanerischen Zielsetzungen und darunter insb. die gewünschte situativ-bedarfsgerechte, weitreichende Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der geplanten Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Gartenhäuser, Lagerplätze für Holz, Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung etc.) im gesamten Bauland als verträglich bewertet, sofern diese nicht im Vorgartenbereich situiert werden. Dieser wird vorliegend aus gesamtplanerisch-konzeptioneller Sicht zur Sicherstellung der städtebaulichen Zielsetzungen i.V.m. der Straßenraumsituation als Bereich mit einem Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie definiert.

- Weiterhin erfolgt die Änderung der Festsetzung, dass Stellplätze zur Sicherstellung einer

funktionierenden, verträglichen Gesamtsituation (dies ist insb. auch i.V.m. der Erschließungsstraße „Westendstraße“ von Bedeutung) anstatt bisher 5,0 m nun eine Tiefe von mindestens 5,50 m gemäß den heutigen Maßstäben aufweisen müssen und diese generell zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden dürfen.

- Abschließend erfolgt - nicht zuletzt auf Grundlage der diesbezüglich guten Erfahrungen der Gemeinde im Rahmen der Umsetzung der in jüngerer Zeit entwickelten Bebauungsplangebiete sowie auch in konsequenter Fortführung der in diesen Planungen getroffenen fachlich-zielführenden und bedarfsgerecht-zeitgemäßen Festsetzungsinhalte - die Aufnahme sowohl von entsprechenden Regelungen zur Einhaltung eines Mindestabstandes (Aufstellfläche / Stauraum) von 5,50 m vor Garagen zum öffentlichen Straßenraum als auch bzgl. der Mindestanzahl der zu errichtenden Stellplätze: So müssen Wohneinheiten bis zu einer maximalen Größe von 50 m<sup>2</sup> einen und Wohneinheiten über 50 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze pro Wohneinheit aufweisen, wobei errichtete Garageneinstellplätze grundsätzlich als Stellplätze angerechnet werden.

## 7. (Gestaltung baulicher Anlagen /) Einfriedungen:

Der wesentliche Anteil der getroffenen abgeänderten sowie zusätzlichen Regelungen bzgl. der Einfriedungen (Höhe, Bodenfreiheit, Material entlang der Verkehrsflächen, etc.) leitet sich in Berücksichtigung / Anpassung an die Gegebenheiten, Erfordernisse, etc. des verfahrensgegenständlichen Plangebietes sowie auch im Hinblick auf die Wahrung einer grundsätzlichen diesbezüglichen „Festsetzungs-Kontinuität“ im Gemeindegebiet in den Grundzügen aus den wesentlichen Festsetzungseckpunkten der in den letzten Jahren bereits umgesetzten Baugebiete ab (insgesamt bewährter „Zulässigkeits-Maßstab“ i.S. einer bedarfsgerechten und zeitgemäßen Gesamtkonzeption).

- Aufgrund dessen wird zum einen insbesondere die Erhöhung der max. zulässigen Höhe der Einfriedungen von 0,90 m auf 1,20 m über natürlichem Gelände bzw. OK Erschließungsstraße / Gehwegfläche vorgenommen.
- Zum anderen erfolgt zur Sicherung v.a. auch einer qualitätsvollen Straßenraumsituation sowie zum Erhalt eines dörflichen Grund-Charakters / Erscheinungsbildes weiterhin die Festsetzung von abschließend klarstellenden bzw. bestimmten Regelungen zu den vorliegend wichtigsten Eckpunkten bzgl. der Gestaltungsart.

So wird die zusätzliche Festsetzung getroffen, dass Einfriedungen generell als Zäune ohne Sockel auszuführen sind. In diesem Zusammenhang wurde weiterhin entlang / längs der öffentlichen Verkehrsflächen die Möglichkeit zur Errichtung von bis zu 20 cm hohen Betonsockeln in der Konsequenz aus den Unterlagen gestrichen bzw. durch die „abweichende Regelung“ ersetzt, dass dort nun lediglich noch Zaunsockel von bis zu 0,05 m zulässig sind (insbesondere auch i.V.m. der gesamtplanerisch gewünschten Zulässigkeit bzgl. der Möglichkeit einer Anlage von Rabatten).

Dabei hat die Ausführung von Einfriedungen, nicht zuletzt auch u.a. zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere, mit einer Bodenfreiheit / einem Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante zu erfolgen.

Des Weiteren wurde die Festsetzung, dass an den Straßenfronten nur senkrecht stehende Holzlattenzäune zulässig sind, mit Blick auf eine funktionierende, zielführende Planungskonzeption dahingehend konkretisiert, dass dabei in Kombination die Verwendung von Stützen aus Metallprofilen geringen Querschnittes zulässig ist.

Außerdem wurde die bestehende Festsetzung, dass „grelle und bunte Anstriche der Zäune, wie auch verunstaltend wirkende Kunststoffzäune“ nicht zulässig sind, bzgl. der Zulässigkeit von Kunststoffzäunen dahingehend konkretisiert bzw. die bestehende Formulierung entsprechend ersetzt, dass Kunststoffzäune generell unzulässig sind (Maßnahme i.S. des Umweltschutzes, insb. auch bzgl. einer nachhaltigen Vermeidung eines ggf. auftretenden Eintrages von Mikroplastik).

- Ebenfalls wurde neu in die Festsetzungen eingefügt, dass für die Stromversorgung erforderliche Kabelverteilerschränke im unmittelbaren Nahbereich von Einfriedungen vorderfrontbündig in die

Einfriedung einzubauen sind; diese Regelung erfolgt im Hinblick auf die Erreichung / den Erhalt einer bestmöglichen Qualität im Straßenraum bzw. der straßenräumlichen Situation.

- Abschließend erfolgt, wie unter der vorhergehenden Ziffer ebenfalls bereits ausgeführt, die Änderung der Festsetzung im Zuge der gegenständlichen Planung, dass die Stellplätze zur Sicherstellung einer funktionierenden, verträglichen Gesamtsituation (dies ist insb. auch i.V.m. der Erschließungsstraße „Westendstraße“ von Bedeutung) anstatt bisher 5,0 m nun eine Tiefe von mindestens 5,50 m aufweisen müssen und diese generell zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden dürfen.

#### **8. Immissionsschutz - Anlagenlärm i.V.m. Luftwärmepumpen:**

Entsprechend den vom Landratsamt Unterallgäu zu vertretenden fachlichen Belangen / Erfordernissen sowie den Erfahrungen (Vermeidung von möglichen Konfliktsituationen i.V.m. den Belangen des Immissionsschutzes) aus der Umsetzung von anderen Baugebieten mit einer ähnlichen Nutzungs-Struktur sowie baulichen Intensität wurden in der vorliegenden Planung für die Errichtung von Luftwärmepumpen auch die höchstzulässigen Schalleistungspegel für Wärmepumpen in Abhängigkeit von den jeweils zu berücksichtigenden Mindestabständen zu den nächsten Wohngebäuden bzw. zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung festgelegt / in der Planung ergänzt (im Rahmen der Berücksichtigung der Belange des vorsorgenden Immissionsschutzes).

Der Schalleistungspegel bezieht sich dabei auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

Die entsprechend getroffenen Regelungen unter § 9 der textlichen Festsetzungen erfolgten auf Grundlage der Inhalte der Fach-Unterlage „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft“, des Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) mit Stand vom September 2018.

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

Wesentliche Zielsetzung der Gesamtplanung und insbesondere der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie vorliegend gegenüber dem Orts- und Landschaftsbild bzw. gegenüber den entsprechenden Schutzgütern möglichst gering zu halten.

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

1. Mit Blick auf die Optimierung bzw. den weitestmöglichen Erhalt der Bodenfunktionen der Plangebietsflächen erfolgt die Festsetzung, dass der Anteil der Bodenversiegelung auf ein erforderliches Mindestmaß zu begrenzen ist. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrundstücke sollen generell als Grünfläche angelegt, gärtnerisch genutzt und in dieser Weise unterhalten werden.  
Im Ergebnis erfolgt hierfür die Festsetzung, dass die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen wie z.B. Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, etc. in Anspruch genommen werden, als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten sind.  
Weiterhin ist (hiermit) die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen und Kunstpflanzen, sowie eine Anlage von z.B. „Schotter- und / oder Steingärten“ eindeutig und abschließend als unzulässig festgelegt.
2. Des Weiteren wurde in diesem Zusammenhang sowie auch für den Erhalt einer möglichst weitreichenden flächenhaften Versickerungsrate insbesondere die Festsetzung getroffen bzw. neu in die Planunterlagen eingefügt, dass ausnahmslos wasserdurchlässige Beläge (z.B. wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen, Drainpflaster) für Stell(platz)flächen und Carports sowie

Erschließungsflächen wie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen und Zuwegungen / Zugangsflächen und dergleichen auf Privatgrund zu verwenden sind.

Damit soll insbesondere auch eine bestmögliche Vermeidung und Verringerung bzw. die weitestmögliche Reduzierung / Geringhaltung der Versiegelung erfolgen. Außerdem soll die flächenhafte Versickerung sowie die Grundwasserneubildungsrate im PG soweit als möglich aufrechterhalten werden.

3. Darüber hinaus erfolgt für eine aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht zielführende Gesamtplanungskonzeption im Hinblick auf die geänderten Eckpunkte der städtebaulichen Planungsinhalte (s. vorhergehende Ziffer 5.1.1) eine Fortschreibung bzw. Optimierung der konkret zur Umsetzung vorgesehenen (Pflanz)Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung.

Diese dienen im Wesentlichen zum einen zur Optimierung der Qualität der straßenräumlichen Situation (im Rahmen der Umsetzung einer differenzierten Pflanzung von straßenraumbegleitenden, strukturbildenden Laub-Gehölzen) sowie auch zur räumlich-strukturellen Untergliederung der Außen- / Freiflächen der neu errichteten Bebauung (Schaffung einer grundsätzlich abwechslungsreichen räumlichen Wirkung / Eingrünungssituation der Baukörper gegenüber dem räumlichen Umfeld).

Hierfür wird in Bezug auf die vorliegende Planungskonzeption anstatt der bisher rechtskräftig festgesetzten „pauschalen“ m<sup>2</sup>-bezogenen Baum- bzw. Strauchpflanzungen im Verhältnis zur generellen Grundstücksgröße bzw. Größe der privaten Grünflächen (je angefangener 300 m<sup>2</sup> bzw. 200 m<sup>2</sup> Flächengröße) zum einen eine differenziert-standortbezogene Regelung zur Pflanzung von 2 Laubgehölzen entsprechend der im Plan eingetragenen Pflanzstandorte entlang des Straßenraumes der „Westendstraße“ festgelegt.

Zum anderen ist neu geregelt, dass pro 250 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum (mind. 2. Wuchsordnung) oder Obstbaum zu pflanzen ist; folglich sind auf jedem der vorgesehenen beiden, ca. 545 m<sup>2</sup> großen Grundstücke insgesamt mind. 3 Gehölze gem. dieser Festsetzung zu pflanzen.

Dabei ist festzuhalten, dass durch die Neuregelung insgesamt mehr Gehölze gepflanzt werden müssen als durch die bisherigen rechtskräftigen Regelungen. Gemäß der bislang geltenden Festsetzungen wären auf dem einen ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Bereich der weniger als 200 m<sup>2</sup> umfassenden privaten Grünfläche ein Strauchgehölz und ein Baum zu pflanzen gewesen sowie auf der restlichen Fläche pro 300 m<sup>2</sup> ein Baum, also folglich 3 Bäume.

4. Zudem ist für alle festgesetzten Laubbaum-Pflanzungen bzw. für alle im Plangebiet gemäß Planzeichnung und Text (Festsetzung durch Planzeichen und Text) festgesetzten Gehölz-Pflanzungen die Verwendung von nachweislich „gebietseigenem“ Pflanzgut (Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“) von standortheimischen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation und benachbarter Pflanzengesellschaften verpflichtend; dabei gilt für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen die Pflanzenliste unter den neu eingefügten Absätzen (4) und (5) des § 7 „Grünordnung“ der textlichen Festsetzungen verbindlich.

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

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

7. Für eine abschließende Bestimmtheit i.V.m. der zeitlich erfolgenden Umsetzung der Pflanzmaßnahmen wird eine zeitliche Regelung bzw. Festsetzung für einen bindenden Zeitraum zur Ausführung / Herstellung der Pflanzungen auf Privatgrund getroffen: So sind sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf Privatgrund spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des Hauptgebäudes (hierfür ist der Zeitpunkt des Erstbezugs maßgeblich) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.
8. Außerdem hat die Ausführung von Einfriedungen zur Sicherstellung der Durchlässigkeit der Einzäunung für Kleinsäuge- und Kriechtiere mit einer Bodenfreiheit / einem Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante zu erfolgen.

Allgemeine Hinweise:

- An dieser Stelle wird erneut darauf hingewiesen, dass sämtliche Pflege- und Rückschnitt- bzw. Rodungsarbeiten an Gehölzen ausschließlich in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen dürfen (zulässig sind allerdings schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen). Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.
- Zudem wird neuerlich auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) hingewiesen.

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

Im Hinblick auf eine fachlich-inhaltlich grundlegend transparente und zeitgemäße Planung werden die rechtskräftigen Bebauungsplanunterlagen in der Fassung vom 28.01.1992, in der Gemeinderatssitzung am 21.04.1992 als Satzung beschlossen sowie ortsüblich bekanntgemacht am 20.08.1992 durch entsprechende „Hinweise durch Text“ mit den im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens im Wesentlichen zu berücksichtigenden Informations-Standards / Fachinformationen, gesetzlichen Regelungen, Handlungsempfehlungen, etc. aktualisiert bzw. ergänzt und fortgeschrieben.

Demzufolge werden unter dem hierfür in die Planunterlagen neu eingefügten Punkt „Hinweise durch Text“ unmittelbar anschließend an die textlichen Festsetzungen insgesamt 8 neue Unterpunkte mit aufgenommen bzw. eingefügt, die wie folgt lauten: Ziffer 1. „Denkmalschutz“, Ziffer 2. „Niederschlagswasserversickerung“, Ziffer 3. „Abwasserentsorgung“, Ziffer 4. „Boden- / Grund- und Hochwasserschutz / Oberflächengewässer“, Ziffer 5. „Immissionsschutz“, Ziffer 6. „Anpflanzen von Bäumen / Gehölzen“, Ziffer 7. „Vermessungszeichen“, Ziffer 8. „Örtliche Bauvorschriften“.

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

**5.1.4 Öffentliche Verkehrsflächen sowie Verkehrstechnischen Erschließung**

Bezüglich der Planungsinhalte zur Öffentlichen Verkehrsfläche /Verkehrstechnischen Erschließung der Plangebietsflächen wird auf die Ausführungen unter dem nachfolgenden Kapitel 7. verwiesen.

**5.2 Flächenbilanz**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 1.200 m<sup>2</sup> und unterteilt sich wie folgt:

- A) Bestandskräftige Planung, in der Fassung vom 28.01.1992, in der Gemeinderatssitzung am 21.04.1992 als Satzung beschlossen sowie ortsüblich bekanntgemacht am 20.08.1992:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 1.200 m <sup>2</sup>	100 %
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO (Fl.-Nrn. TF 1148/5 & TF 1148/3)	ca. 910 m <sup>2</sup>	ca. 76 %
Private Grünfläche (Fl.-Nrn. TF 1148/5 & TF 1148/3)	ca. 180 m <sup>2</sup>	ca. 15 %
Öffentliche Verkehrsfläche (TF Fl.-Nr. 1153)	ca. 110 m <sup>2</sup>	ca. 9 %

B) Verfahrensgegenständliche Planfassung der 1. Bebauungsplan-Änderung:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 1.200 m <sup>2</sup>	100 %
Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO (Fl.-Nm. 1148/5 & TF 1148/3)	ca. 1.090 m <sup>2</sup>	ca. 91 %
Öffentliche Verkehrsfläche (TF Fl.-Nr. 1153)	ca. 110 m <sup>2</sup>	ca. 9 %

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

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

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

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

Es sind keine Anhaltspunkte für eine erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung bzw. im Vergleich zur planungsrechtlich bestandskräftigen Planungssituation gegeben. In diesem Zusammen ist darauf hinzuweisen, dass für die Flächen des Plangebietes (PG) aus planungsrechtlicher Sicht bereits ein umfassendes „bestehendes Baurecht“ vorhanden ist – auf Grundlage der Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans „Erkheim – Erweiterung Am Michelsweg“ in der Fassung vom 28.01.1992, in der Gemeinderatssitzung am 21.04.1992 als Satzung beschlossen sowie ortsüblich bekanntgemacht am 20.08.1992.

Aufgrund insbesondere der „planungsrechtlichen Bestandssituation“, der räumlichen Lage, Bestandssituation (z.B. in Bezug auf Artenausstattung bzw. Grün- / Gehölzstrukturen, Vorbelastungen durch Realnutzungen im Plangebietsumgriff, etc.) und Vorbelastungen sowie Art, Maß und Umfang des Planvorhabens können Beeinträchtigungen aus gesamtplanerischer Sicht weitgehend ausgeschlossen werden, - oder es kann diesen bzw. den zu erwartenden Eingriffen durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung situativ weitreichend und nachhaltig wirksam begegnet werden.

Hier sind zum einen insbesondere Maßnahmen / Festsetzungen hinsichtlich der Belange Flächenüberformung / -überbauung und Versiegelung bzw. zu den Schutzgütern Boden und Wasser im Rahmen der Grünordnerischen Konzeption sowie zudem die entsprechenden Maßnahmen für eine qualitätsvolle, situativbedarfsgerechte Baugebietsdurchgrünung zu nennen. Diese dienen im Wesentlichen der Aufwertung der straßenräumlichen Situation sowie zur räumlich-strukturellen Untergliederung der Außen- / Freiflächen der neu errichteten Bebauung (Schaffung einer grundsätzlich abwechslungsreichen räumlichen Wirkung / Eingrünungssituation der Baukörper (v.a. bzgl. Schutzgüter Ortsbild und Mensch-Erholung)).

Zum anderen erfolgt in Verbindung mit dem Schutzgut Mensch bzw. Sachgüter sowie zudem mit dem Schutzgut Ortsbild - nicht zuletzt auch bzgl. einer grundsätzlich vorsorglich berücksichtigten, weitreichenden Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen - im Vergleich zum rechtskräftigen Planungsstand die Festlegung von abschließend bestimmten Wand- sowie Firsthöhen (WH & FH) der Gebäude auf ein gesamtplanerisch-zielführendes und städtebaulich gebietsverträgliches Maß (auf Grundlage einer exakt

festgelegten max. Höhenlage für die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) in m ü.NN). In Kombination hierzu werden bzgl. des Erhalts einer situativ-bedarfsgerechten, zeitgemäßen und sich überaus gut in die Umgebung einfügenden Gebäudekubatur sowohl das Höchstmaß für die zulässige Gebäudebreite (kürzere Gebäudeseite/Giebelseite) auf max. 7,5 m begrenzt als auch deutlich geringere Dachneigungen festgesetzt (in einer Wertespanne von 20-25° - gegenüber der rechtskräftig zulässigen Wertespanne von 38-45°).

Hierdurch wird in der Gesamtheit gegenüber der bislang „bestandskräftigen Baurechts-Situation“ insbesondere eine deutliche Reduzierung der potentiell möglichen Gesamt-Höhenentwicklung (v.a. auch der Firsthöhe) und „optisch-raumwirksamen Wuchtigkeit“ der Baukörper der zulässigen Bebauung erreicht.

Darüber hinaus erfolgt mit der Festsetzung von lediglich noch Einzelhäusern (bisher sind Einzel- & Doppelhäuser sowie auch Hausgruppen im PG möglich) und der Ausweisung von 2 differenzierten, deutlich voneinander abgesetzten Baufenstern (welche gegenüber der großdimensioniert festgesetzten Bestands-situation der überbaubaren Grundstücksflächen lediglich noch jew. ca. 10,5 x 20 m aufweisen) sowie zusätzlich i.V.m. der Festlegung allein grundsätzlich ost-west-gerichteter Firstrichtungen die gesamtplanerische Sicherstellung einer zielgerichteten und grundsätzlich in jeglicher Hinsicht verträglichen Bebauung, bezogen auf die vorgesehenen, im PG nun zur Umsetzung möglichen 2 Baugrundstücke / Hauptbaukörper. So wird gerade auch durch die vorbeschriebene differenzierte Baufenster-Ausweisung (gegenüber einer im Bestand zulässigen durchgehenden und „langgezogenen“ Bebauung in Nord-Süd-Richtung) trotz der Ermöglichung von 2 Baugrundstücken / Hauptbaukörpern eine für die östlich angrenzende Bestandsbebauung auf Fl.-Nr. 1148 überaus positive Gesamtsituation einer Gebäudestellung nach dem Grundprinzip „Versatz auf Lücke“ bewerkstelligt (räumlich zueinander versetzte Baukörper).

Abschließend erfolgt gem. den vorliegend angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen, im Hinblick auf eine zeitgemäße sowie situativ-bedarfsgerechte und gesamtplanerisch funktionierende bauliche Entwicklung der Plangebietsflächen, im Vergleich zum rechtskräftigen Planungsstand (mit einer im Bereich des PG nur zulässigen „I+D“-Bebauung) noch die Festlegung einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß („Gebäude-Typ“ / Bauform mit Bez. „II“) und damit auch die Möglichkeit zur Umsetzung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen unterhalb des Dachraumes.

Im Ergebnis ist anzumerken, dass aus diesem zielgerichteten, gut durchdachten Gesamt-Maßnahmenkonzept gerade auch die im Vergleich zur „rechtskräftigen Situation“ das „bestehende Baurecht“ grundsätzlich weiter einschränkende Regelungen zu den max. zulässigen Gebäudehöhen (WH & FH) sowie zur Giebelbreite der Gebäude - insb. aus Gründen der vorsorgenden Berücksichtigung und Wahrung der nachbarlichen Belange / Interessen - im gesamtplanerischen Zusammenhang als besonders bedeutende Vermeidungs- / Verringerungsmaßnahmen im gegenständlichen Planungsfall anzusprechen sind. Dies ist gerade vor dem Hintergrund der am Standort gewünschten Umsetzung einer grundsätzlich verdichteten, flächensparenden / ressourcenschonenden Bebauung und nicht zuletzt auch mit Blick auf die nicht allzu räumlich-ausgedehnten Grundstückszuschnitte (mit einer jew. nur ca. 545 m<sup>2</sup> umfassenden flächensparenden Grundstücksgröße) als besonders beachtlich zu bewerten.

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

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



## 7. Erschließung und Infrastruktur

### 7.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes (PG) ist grundsätzlich durch die Bestandssituation bzw. die Verkehrsflächen / -räume der unmittelbar westlich angrenzenden „Westendstraße“ als abschließend sichergestellt zu bewerten.

Durch die gegenständliche Überplanung des in den bisher rechtskräftigen Planunterlagen in der Fassung vom 28.01.1992 als „private Grünfläche (...) mit Pflanzgebot, ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzten 5 m breiten Flächenstreifens entlang der „Westendstraße“ neu als Bauland (Baugebietsfläche WA gem. § 4 BauNVO) wird die Erschließungssituation des PG nun auch aus planungsrechtlicher Sicht in jeglicher Hinsicht nachhaltig sichergestellt.

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

### 7.2 Ver- und Entsorgung

#### 7.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an die Trinkwasserversorgung von Erkheim angeschlossen.

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

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

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

#### 7.2.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

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

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

##### Hinweise zur Löschwasserversorgung

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

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

- Löschwasser-Bereitstellung nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405.
- Einhaltung des Hydrantenabstandes nach „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ des Landesfeuerwehrverbandes (LFV) Bayern. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und max. 120 m liegen.
- Empfehlung zur Installation von Überflurhydranten nach DIN 3222. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten

nach DIN 3221 sind diese zu beschildern.

- Berücksichtigung entsprechend erforderlicher Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (DIN 14090); Flächen für die Feuerwehr sind nach Art. 5 BayBO einzuplanen, nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ auszuführen und entsprechend zu kennzeichnen.
- Sicherstellung einer Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen (wenn durch einzelne Nutzungen die allgemein errechnete, bereit gestellte Löschwassermenge überschritten wird).

### 7.2.3 Niederschlagswasserbehandlung

Generell besteht aus wasserwirtschaftlicher / -rechtlicher Sicht die prioritäre Zielsetzung das gesamte innerhalb der Baugebiete anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser u.a. zur Erhaltung der Grundwasserneubildung, soweit als möglich bzw. wie die Untergrundverhältnisse dies zulassen, grundsätzlich dezentral / vor Ort auf den Grundstücken über geeignete Sickeranlagen zu versickern (nach Möglichkeit flächenhaft über die belebte Bodenzone).

Es ist darauf hinzuweisen, dass eine punktuelle Versickerung in Versickerungsschächten oder die Einleitung in einen Vorfluter seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. Nachweis durch Baugrundgutachten, etc.) genehmigt werden. Die Einleitung in einen Vorfluter darf nur erfolgen, wenn eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Bzgl. der zu beachtenden einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Technischen Regeln, etc. wird auf die Inhalte unter der Ziffer 2.2 in den Hinweisen durch Text weiterführend verwiesen.

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

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

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden darf. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

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

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass abfließendes Oberflächenwasser so abzuleiten ist, dass Dritte nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer gelegenen Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Geländeveränderungen, der Bau von Entwässerungseinrichtungen, etc. sind generell so zu konzipieren, dass eine Ableitung schadlos erfolgen kann.

Die Ableitung von Wasser auf Fremdgrundstücke und öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

In Zufahrtbereichen ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine Sickeranlage einzubauen.

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

Ergänzend wird auf die Ausführungen unter Ziffer 2. „Niederschlagswasserbehandlung“ in den Hinweisen durch Text weiterführend verwiesen.

## 7.2.4 Grundwasser- und Gewässerschutz / Überschwemmungsgefahr

### • Grundwasser- / Untergrundsituation

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

Im Allgemeinen wird mit Blick auf die Bestandsverhältnisse erneut darauf hingewiesen und dringend empfohlen im Rahmen der Bauvorbereitungen grundsätzlich eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere bezüglich des Untergrundes, des Grundwassers, des ggf. vorkommenden Auftretens von Schichtwasser bzw. der Niederschlagswasserbeseitigung vorzunehmen sowie auch ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber einem evtl. möglichen Eintreten von Grund- oder Oberflächenwasser und ggf. insbesondere von Hang- / Schichtwasser in Gebäudekörper zu ergreifen.

Ggf. wird im Allgemeinen dringend darauf hingewiesen, beispielsweise Keller- bzw. Bauwerksabdichtungen mit einer wasserdichten Wanne (sog. „weiße Wanne“) bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden und ggf. wasserdichte Anschlüsse an evtl. Lichtschächte und allen sonst. Kelleröffnungen / -durchlässen vorzusehen (wie z.B. Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen). Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

An dieser Stelle wird erneut darauf hingewiesen, dass die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasser- sowie ggf. (Hang- /) Schichtwasserverhältnisse grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn obliegt, der seine Bauwerke / bauliche Anlagen bei Bedarf gegen evtl. auftretendes Oberflächen- oder Grund-, Hang- und Schichtenwasser sichern muss!

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

Eine Entwässerung auf Nachbarflächen ist unzulässig.

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

### • Oberflächengewässer / Überschwemmungsgebiet HQ100

Etwa 400 m östlich des Vorhabengebietes verläuft die Östliche Günz (Gewässer 2. Ordnung) von Süden in Richtung Norden. Innerhalb des Geltungsbereiches selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Entsprechend befinden sich die Plangebietsflächen auch weder innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebietes (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG; dieses ist rund 250 m bzw. deutlich von den Vorhabenflächen entfernt) der Östlichen Günz (Stand April 2023, BayernAtlas des Bayer. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat) noch im sog. „wassersensiblen Bereich“ (UmweltAtlas des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand April 2023).

### • Hochwasserschutz / -risiken - Überschwemmungsgefahr

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

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass v.a. auch aufgrund der Lage zu Gewässern sowie der Geländetopographie bei einem deutlich über eine HQ-100-Situation hinausgehenden Hochwasserereignis oder noch extremeren Hochwasserereignissen eine Überschwemmung des Gebietsumgriffs des PG nicht generell ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können).

Aufgrund dessen wird den Bauherren generell vorsorglich empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen evtl. ebenfalls weiterführend zu prüfen, ggf. grundsätzlich entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber dem evtl. Eintreten von Hochwasserereignissen bzw. einem evtl. möglichen Eintreten von Hochwasser (i.V.m. einem Hochwasserereignis deutlich > HQ-100 / HQ-extrem) in Gebäudekörper zu erwägen (Maßnahmen im Rahmen eines vorsorgenden Hochwasserschutzes).

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

### 7.2.5 Stromversorgung / Telekommunikation

#### • Stromversorgung

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

##### Bestehende 1-kV- Kabelleitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches, insbesondere im Bereich der „Westendstraße“, verlaufen 1-kV-Kabelleitungen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN).

Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrasse und ist von einer Bebauung sowie tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Außerdem wird generell auf die Beachtung folgender Mindestabstände und Unfallverhütungsvorschriften bzw. Auflagen und Hinweise hingewiesen:

- Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr insbesondere die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.
- Bzgl. Maßnahmen im Nahbereich bzw. näheren Umgriff der Kabelleitung wird darauf hingewiesen, dass sich im Rahmen von konkreten Planungen bzw. rechtzeitig vor anstehenden Baumaßnahmen die Bauwerber / -herrn bzw. die mit den einschlägigen Planungs- und Ausführungsarbeiten beauftragten Firmen / Unternehmen frühzeitig mit der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) in Verbindung zu setzen haben, um die weiteren konkreten Planungserfordernisse, -schritte, Maßnahmen etc. abzuklären.
- Kabellagepläne können online abgerufen werden unter <https://geoportal.lvn.de/apak> oder können bei der Betriebsstelle Memmingen, Schweizer Ring 8-10, 87700 Memmingen angefordert werden.
- Abschließend wird auf das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) in der jeweils aktuellen Fassung hingewiesen, dessen Inhalte zwingend zu beachten sind.

#### • Versorgung mit Telekommunikation

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

##### Hinweise zur Ausführung / Umsetzung von Versorgungsleitungen und -anlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die Wahrung einer grundsätzlich möglichst hohen Qualität des Ortsbildes bzw. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowohl im Gebietsumgriff selbst als auch im räumlich-funktionalen Nahbereich Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik, etc.), sofern nicht aus technischen Gründen nachweislich anderweitig erforderlich, auf öffentlichen sowie auch auf privaten Grundstückflächen unterirdisch verlegt werden sollten.

Zudem wird im Hinblick auf die Erreichung / den Erhalt einer bestmöglichen Qualität im Straßenraum bzw. der straßenräumlichen Situation darauf hingewiesen, dass für die Stromversorgung erforderliche Kabelverteilerschränke im unmittelbaren Nahbereich von Einfriedungen vorderfrontbündig in die Einfriedung einzubauen sind (siehe Festsetzungen durch Text § 6 Absatz (4)).

### 7.2.6 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

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

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

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 11.12.2018) auch für Bioabfälle gilt und daher je anschlusspflichtigem Grundstück trotzdem grundsätzlich ein Biomüllbehältnis nach § 14 Abs. 3 Satz 3 AWS vorzuhalten ist (§ 15 Abs. 1 Satz 1 AWS). Eine Befreiung kann nur auf schriftlichen Antrag erfolgen, wenn gleichzeitig der Nachweis erbracht wird, dass der gesamte auf dem Grundstück anfallende Biomüll vollständig selbst verwertet wird.

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in für den Leerungsvorgang geeigneter Weise bereitzustellen. Wertstoffe sind einem Wertstoffhof zuzuführen.

#### Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll

Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bzgl. deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in einer für den Leerungsvorgang geeigneten Weise bereitzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Müllbehältnisse für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen in der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren Erschließungsanlage, d.h. entlang der „Westendstraße“, zur Leerung bereitzustellen sind. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der hausnahen Erfassung.

## Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, „Bayerischer Denkmal-Atlas“, akt. Stand zum Zeitpunkt der Planfassung
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“, akt. Stand Planaufstellung
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, „UmweltAtlas Naturgefahren“, (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Faltblatt/Flyer „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – für eine ruhige Nachbarschaft“, Stand: September 2018, 2. gestalterisch veränderte Auflage
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, zuletzt geändert am 01.06.2023
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstation Memmingen
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 2 und 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)
- Marktgemeinde Erkheim: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 inkl. der 4. Änderung aus dem Jahr 2012 und der 8. Änderung aus dem Jahr 2016
- Marktgemeinde Erkheim: Bebauungsplan „Erkheim – Erweiterung Am Michelsweg“ in der Fassung vom 28.01.1992, in der Gemeinderatssitzung am 21.04.1992 als Satzung beschlossen sowie ortsüblich bekanntgemacht am 20.08.1992
- Marktgemeinde Erkheim: Bebauungsplan „West-Mitte“ in der Fassung vom 22.02.2016, in der Gemeinderatssitzung am 22.02.2016 als Satzung beschlossen sowie ortsüblich bekanntgemacht am 07.04.2016
- pbu Beratende Ingenieure GmbH, 87437 Kempten (Allgäu): Planungsentwurf zum Ausbau der „Westendstraße“, mit Stand vom März 2023
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Regionalplan der Region Donau-Iller (15)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

### Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

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

#### IV. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat Erkheim hat in der Sitzung am 07.02.2023 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Erkheim – Erweiterung Am Michelsweg" gemäß §§ 2 Abs. 1 gefasst. Zugleich wurde die Durchführung des Aufstellungsverfahrens im sog. „beschleunigten Verfahren“ gem. §§ 13a i.V.m. 13 BauGB beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB sah die Gemeinde sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ab.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Erkheim – Erweiterung Am Michelsweg", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.08.2023, sowie auch die Bekanntmachung wurden gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2023 bis einschließlich 20.11.2023 im Internet veröffentlicht - durch Bereitstellung zur Öffentlichen Einsichtnahme auf der Internetseite der Marktgemeinde Erkheim unter „www.erkheim.de“.  
Andere, leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit: Zeitgleich wurden die Planunterlagen und der Bekanntmachungstext auch im Rathaus der Gemeinde Erkheim öffentlich ausgelegt bzw. zur Öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.  
In Berücksichtigung insbesondere von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen sowie den Umfang der Planung wurde die Beteiligungsfrist auf die Dauer von 34 Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB).  
Die Veröffentlichung im Internet / Öffentliche Auslegung wurde am 10.10.2023 ortsüblich bekanntgemacht.  
Die nach §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden von der Veröffentlichung im Internet / Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB auf elektronischem Weg benachrichtigt.  
Auf die Unterrichtung und Erörterung sowie Gelegenheit zur Stellungnahme wurde neben der Aufstellung des Bebauungsplans nach §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Inhalte des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 10.10.2023 gemäß § 13a Abs. 2 BauGB hingewiesen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und 4 Abs. 2 BauGB), zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Erkheim – Erweiterung Am Michelsweg", bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.08.2023, fand auf elektronischem Wege mit Schreiben bzw. per E-Mail-Ausgang vom 17.10.2023 bis einschließlich 20.11.2023 statt.  
Auch hier wurde in Berücksichtigung insbesondere von Ferienzeiten und gesetzlichen Feiertagen sowie den Umfang der Planung die Beteiligungsfrist auf die Dauer von 34 Kalendertagen angemessen verlängert (gem. § 4 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
5. Der Marktgemeinderat Erkheim hat in der öffentlichen Sitzung am 12.12.2023 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Erkheim – Erweiterung Am Michelsweg" in der Fassung mit Bezeichnung „Endfassung“ vom 12.12.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erkheim, den .....

.....  
Christian Seeberger, 1. Bürgermeister

Siegel

6. Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans "Erkheim – Erweiterung Am Michelsweg" und ihre Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Marktgemeinderates Erkheim übereinstimmen.

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

Siegel

7. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Erkheim – Erweiterung Am Michelsweg" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bebauungsplan-Änderung ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Seit diesem Zeitpunkt wird die Bebauungsplanänderung, bestehend aus einer Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den textlichen Festsetzungen und einer Begründung, im Rathaus der Marktgemeinde Erkheim während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt.

Zudem wird die in Kraft getretene Bebauungsplanänderung gemäß § 10a Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht bzw. ist auf der Internetseite der Marktgemeinde Erkheim unter „[www.erkheim.de](http://www.erkheim.de)“ für jedermann öffentlich einsehbar.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, unter welcher Internetadresse die Planung veröffentlicht wurde sowie bei welcher Stelle diese öffentlich eingesehen werden kann.

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

Siegel



## Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans "Erkheim – Erweiterung Am Michelsweg" und dessen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Marktgemeinderates Erkheim übereinstimmen.

### MARKTGEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den .....

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Christian Seeberger



### PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der  
Marktgemeinde Erkheim

Mindelheim, den .....

.....

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &  
Stadtplaner

## eberle.PLAN

Bauleitplanung.Städtebau.Umweltplanung

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

**ANLAGE I. zur Begründung:  
Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

<b>Name (TÖB)</b>	<b>Abteilung / Ansprechpartner</b>	<b>Adresse</b>
Abwasserverband Oberes Günztal		Babenhauser Straße 7 87746 Erkheim
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen		Bismarckstraße 1 87700 Memmingen
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Koordination Bauleitplanung - BQ	Hofgraben 4 80539 München
Bund Naturschutz	Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu	Bahnhofstraße 20 87719 Mindelheim
Deutsche Telekom Technik GmbH		Postfach 1002 87432 Kempten
Landratsamt Unterallgäu	Bauamt / Bauleitplanung & Denkmalschutz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Kreisheimatpfleger (Bauwesen)	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Bodenschutz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Brandschutzdienststelle	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Immissionsschutz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Kommunale Abfallwirtschaft	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Naturschutz	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Landratsamt Unterallgäu	Wasserrecht	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim
Lechwerke AG	Beteiligung Bauleitplanung	Schaezlerstraße 3 86150 Augsburg
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe
Polizei-Inspektion Mindelheim	Sachbereich Verkehr	Memminger Straße 16 87719 Mindelheim

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse
Regierung von Schwaben	Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	Fronhof 10 86152 Augsburg
Regionaler Planungsverband Donau-Iller		Schwambergerstraße 35 89073 Ulm
Schwaben Netz GmbH Erdgas Schwaben		Bayerstraße 45 86199 Augsburg
Wasserwirtschaftsamt Kempten	Landkreis Unterallgäu	Rottachstraße 15 87435 Kempten
<b>Beteiligte Nachbargemeinden</b>		
Breitenbrunn		Kirchstraße 1 87739 Breitenbrunn
Kammlach		Pfarrer-Herb-Straße 11 87754 Kammlach
Lauben		Erkheimer Straße 7 87761 Lauben
Oberrieden		Schulweg 1 87769 Oberrieden
Oberschöneegg		Hauptstraße 23 87770 Oberschöneegg
Sontheim		Hauptstraße 41 87776 Sontheim
Westerheim		Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim