



**Marktgemeinde Erkheim
Landkreis Unterallgäu**

9. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER A96“

ENDFASSUNG
mit Stand vom 27.07.2021

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS:

- 1. Planzeichnung / Festsetzung durch Planzeichen (M 1:1.000)**
mit Verfahrensvermerken
- 2. Textteil** mit
 - I. Präambel
 - II. Satzung (Festsetzungen durch Text)
 - III. Begründung

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Erkheim

eberle.PLAN
Martin Eberle, Dipl.-Ing. Univ.
Landschaftsarchitekt & Stadtplaner
Frundsbergstraße 18, 87719 Mindelheim

2. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Erkheim, Landkreis Unterallgäu, beschließt mit Sitzung vom 27.07.2021 aufgrund von **§§ 2, 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), die vorliegende

9. Änderung des Bebauungsplans „GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER A96“

bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzung durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 27.07.2021 als Satzung.

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

Gleichzeitig werden damit die mit dem räumlichen Geltungsbereich überlagerten Teilbereiche sowohl des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007 als auch dessen 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 sowie auch 6. Änderung in der Fassung vom 23.09.2013 durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben und ersetzt.

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“ 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.

Die Bebauungsplanänderung wurde gemäß § 13 BauGB im „Vereinfachten Verfahren“ aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wurde auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

GEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Christian Seeberger



II. Satzung (Festsetzungen durch Text)

§ 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

- 1.1 Den Bebauungsplan als Satzung bildet die beigelegte Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen (innerhalb der mit roten Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) in Verbindung mit den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, jeweils in der Fassung vom 27.07.2021.
Den Planunterlagen ist eine Begründung beigelegt.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich umfasst jeweils Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nummern 600/2, 600/3, 600/4, 600/6 und 601, jeweils der Gemarkung Erkheim.
- 1.2.1 Werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 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.
- 1.3 Der gebietsextern bzw. außerhalb des gegenständlichen unmittelbaren räumlichen Geltungsbereichs zu erbringende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 1.978 m² wird komplett auf einer Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 598 der Gemarkung Erkheim (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0) zugeordnet / festgesetzt.
Diese Grundstücksteilfläche ist ebenfalls Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

§ 2 Gültigkeit des bestandskräftigen Bebauungsplans sowie der bestandskräftigen 4. und 6. Änderung des Bebauungsplans im Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplans

- 2.1 Die Festsetzungen durch Text des bestandskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007 sowie dessen 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 9. Änderung des Bebauungsplans mit Inkrafttreten dieser Satzung durch die unter der nachfolgenden Ziffer 3. in rotem Farbton festgesetzten Änderungen bzw. Neufestsetzungen ergänzt und fortgeschrieben.
- 2.1.1 Die Festsetzungen durch Text der bestandskräftigen 6. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.09.2013 werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 9. Änderung des Bebauungsplans mit Inkrafttreten dieser Satzung vollständig ersetzt.
- 2.1.2 Alle nicht geänderten bzw. ergänzten, fortgeschriebenen und ersetzten Festsetzungen durch Text behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit (diese werden unter der nachfolgenden Ziffer 3. im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!).
- 2.2 Die Planzeichnung mit Festsetzungen durch Planzeichen der gegenständlichen 9. Änderung des Bebauungsplans ändert bzw. ersetzt mit Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung die Planzeichnung mit Festsetzung durch Planzeichen des bestandskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007 sowie dessen 4. und 6. Änderung in den Fassungen vom 24.09.2012 bzw. 23.09.2013 innerhalb der mit roten Balken markierten Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.
- 2.2.1 Alle nicht geänderten bzw. ergänzten, fortgeschriebenen und ersetzten Festsetzungen durch Planzeichen behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.

- 2.3 Im Übrigen gelten die Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007 sowie dessen bestandskräftiger 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 unverändert.
- 2.3.1 Die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.09.2013 werden innerhalb des Änderungsbereiches mit Inkrafttreten dieser Satzung vollständig ersetzt (siehe §§ 2.1.1 und 2.2).

§ 3 Änderung bzw. Ergänzung und Fortschreibung der Festsetzungen durch Text des bestandskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007 sowie dessen 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012

Hinweis: Die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.09.2013 werden innerhalb des Änderungsbereiches mit Inkrafttreten dieser Satzung vollständig ersetzt (s. § 2.3.1).

(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 des bestandskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2007 sowie dessen 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 nachfolgend in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!)

„1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden

- ein Gewerbegebiet gemäß § 8
- und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bioabfallverwertung und Bioabfallvergärung mit anschließender Kompostierung“ gemäß § 11

der Baunutzungsverordnung – BauNVO - festgesetzt.

1.1 Gewerbegebiet (GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6)

Im Gewerbegebiet sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit folgender Einschränkung zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen bleiben ausnahmsweise zulässig.

1.2 Sondergebiet (SO 1, SO 2, SO 3, SO 4)

In dem Sondergebiet sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- Bioabfallverwertung und Bioabfallbehandlung
- Bioabfallvergärung
- Biomassehof
- Kompostierung von Gärrückständen
- Kompostieranlage mit Kompostlagerung
- Blockheizkraftwerk
- Biogasgewinnung und –verwertung
- Photovoltaikanlagen

In dem Sondergebiet ist nur die Lagerung und Verwertung von Bioabfällen nach der BioAbfV (Bioabfallverordnung vom 21.09.1998) zulässig; eine Abfalllagerung und Abfallverwertung ist unzulässig.

In dem Sondergebiet dürfen nur solche Stoffe verwendet, gelagert, behandelt und verwertet werden, die im Anhang 1 Nr. 1 und 2 der BioAbfV aufgelistet sind.

Der Einsatz von Bioabfällen, für die Ausnahmen nach der BioAbfV § 6 Abs. 2 erforderlich sind, ist unzulässig.

Eine Altholzaufbereitung und Altholzverwertung ist unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Gewerbegebietes dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

GE 1:

Grundflächenzahl: 0,8

Traufhöhe: max. 613,50 m ü. NN

Firsthöhe: max. 619,50 m ü. NN

GE 2:

Grundflächenzahl: 0,6

Traufhöhe: max. 613,50 m ü. NN

Firsthöhe: max. 619,50 m ü. NN

GE 3:

Grundflächenzahl: 0,6

Traufhöhe: max. 613,50 m ü. NN

Firsthöhe: max. 619,50 m ü. NN

GE 4:

Grundflächenzahl: 0,6

Traufhöhe: max. 610,00 m ü. NN

Firsthöhe: max. 616,00 m ü. NN

GE 5:

Grundflächenzahl: 0,8

Traufhöhe: max. 616,50 m ü. NN

Firsthöhe: max. 619,50 m ü. NN

GE 6:

Grundflächenzahl: 0,8

Traufhöhe: max. 623,50 m ü. NN

Firsthöhe: max. 624,00 m ü. NN

Technisch erforderliche Dachaufbauten wie Kamine, Lüfter u.ä. sind von der in der Planzeichnung angegebenen Höhenbeschränkung ausgenommen.

Innerhalb des Sondergebietes dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

SO 1:

Grundflächenzahl: 0,8

Traufhöhe: max. 611 m ü. NN

Firsthöhe: max. 617 m ü. NN

SO 2:

Grundflächenzahl: 0,7

Traufhöhe: max. 612 m ü. NN

Firsthöhe: max. 618 m ü. NN

SO 3:

Grundflächenzahl: 0,6

Traufhöhe: max. 612 m ü. NN

Firsthöhe: max. 617 m ü. NN

SO 4:

Grundflächenzahl: 0,7

Traufhöhe: max. 616,60 m ü. NN

Firsthöhe: max. 617,10 m ü. NN

Technisch erforderliche Dachaufbauten wie Kamine, Lüfter u.ä. sind von der in der Planzeichnung angegebenen Höhenbeschränkung ausgenommen.

Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO.

§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet keine Anwendung, d.h. eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

ist nicht zulässig.

Wasserdurchlässig befestigte Flächen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster o. ä.) werden dabei nicht mit auf die Grundfläche angerechnet.

(Hinweis: diese Flächen zählen damit ebenso wie Grünflächen nicht zum errechneten Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf)

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" werden zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzuge-rechnet.

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

In den Gebieten GE 3, GE 4, SO 1, SO 2 und SO 3 gilt die offene Bauweise.

In den Gebieten GE 1, GE 2, GE 5 und SO 4 gilt die abweichende Bauweise.

Innerhalb der Gebiete mit abweichender Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei auch Baukörper über 50 m Länge zulässig sind.

4. Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sind mit sickerfähigen Belägen auszubilden.

5. Außenwandgestaltung

Bei der Außenwandgestaltung sind grelle Farbanstriche, soweit sie flächig aufgetragen werden, unzulässig.

6. Dachgestaltung / Firstrichtungen

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3 und GE 5, GE 6 sind nur Dächer mit einer Dachneigung bis max. 25° zulässig.

In dem Gewerbegebiet GE 4 sind nur Dächer mit einer Dachneigung bis max. 43° zulässig.

In dem Sondergebiet SO 1 sind nur Dächer mit einer Dachneigung bis max. 35° zulässig.

In den Sondergebieten SO 2 und SO 3 sind nur Dächer mit einer Dachneigung bis max. 25° zulässig.

In dem Sondergebiet SO 4 sind nur Dächer mit einer Dachneigung bis max. 15° zulässig.

7. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 2,00 m nicht überschreiten und müssen ohne Sockel errichtet werden.

8. Immissionsschutz / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

8.1 maximaler Schalleistungspegel

Der höchstzulässige, immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA} wird auf tagsüber (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) höchstens 60 dB(A) und nachts höchstens 45 dB(A) pro m^2 Grundstücksfläche festgesetzt. Der genannte höchstzulässige, immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel gilt für die Gebiete GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4.

Die Ermittlung des für einen Betrieb maximal zulässigen Immissionswertes (Immissionsanteil) an den zu schützenden Gebieten (Wohngebiete, Misch- und Dorfgebiete) aus den festgesetzten, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln hat gemäß den Berechnungsverfahren der DIN 18005 – Teil 1 in der zur Zeit gültigen Fassung zu erfolgen. Die Berechnung ist mit freier Schallausbreitung ohne Berücksichtigung von Hindernissen durchzuführen.

Im Genehmigungsantrag ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass die so ermittelten Immissionsanteile an den relevanten Immissionsorten nicht überschritten werden. Als relevante Immissionsorte sind der südliche bzw. westliche Rand des Wohngebietes am Kohlstattweg und Alpenweg sowie die Günstalsiedlung (Hoinzefabrik) an der Östlichen Günst zu berücksichtigen.

Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionssituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist.

8.2 maximale Emissionskontingente

Zulässig in den Baugebieten GE 5 und GE 6 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Baugebiete	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts
GE 5 und GE 6	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Im konkreten Genehmigungsverfahren ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass die so ermittelten Immissionsanteile an den relevanten Immissionsorten nicht überschritten werden. Als relevante Immissionsorte sind der südliche bzw. westliche Rand des Wohngebietes am Kohlstattweg und Alpenweg sowie die Günstalsiedlung (Hoinzefabrik) an der Östlichen Günst zu berücksichtigen.

Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionssituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist.

9. **Grünordnung, Freiflächen**

- 9.1 Es besteht ein Pflanzgebot mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen sowie für die durch Planzeichen festgesetzten Gehölze / Gehölzstrukturen. Bei Baumpflanzungen wird dabei in Gehölze 1. und 2. Wuchsordnung unterschieden.

Sowohl für alle im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen als auch für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" ist ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut zu verwenden. Für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen gilt die Pflanzenliste unter dem nachfolgenden § 9.2.2 verbindlich.

Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Ausgefallene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Geringfügige Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind bis zu 3 m zulässig.

9.2 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung"

- 9.2.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten, privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" sind flächig zu begrünen. Eine Errichtung von baulichen Anlagen (gem. Art 2 Abs. 1 BayBO) jeglicher Art ist darauf unzulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt und nicht befahren werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder als Stellplatzflächen genutzt werden.

Abweichend davon sind die Errichtung von Trafostationen sowie ~~im Baugebiet GE 5 die Anlage einer Feuerwehrumfahrt im südlichen Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 600 (Gmkg. Erkheim) gemäß dem in der Planzeichnung eingezeichneten bzw. festgelegten Umfang zulässig. Die Feuerwehrumfahrt ist dabei zwingend als Schotterrasenfläche auszubilden.~~ eine bereichsweise Unterbauung (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche), sofern die Pflanzbindungs-Maßnahmen des nachfolgenden § 9.2.2 davon nicht beeinträchtigt werden bzw. in ihrer räumlich-funktionalen Wirksamkeit unberührt bleiben, zulässig.

9.2.2 ~~Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" sind pro 75 qm der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindestens ein Baum und 4 Sträucher aus nachfolgender Artenliste zu pflanzen.~~

~~Die Pflanzbindung pro 75 m² der Flächen ist in den Baugebieten GE 5 und GE 6 auch für den Bereich der Feuerwehrumfahrt vollumfänglich gültig, allerdings ist diese dort nicht standortgebunden (d.h. es sind keine Pflanzungen alle 75 m² erforderlich) sondern bezieht sich auf die privaten Grünflächen des Gesamtgrundstückes. Dies bedeutet, dass beispielsweise die über die quadratmeterbezogene Pflanzbindung hinausgehenden, auf der privaten Grünfläche am Ostrand des Grundstückes zwingend vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen zur Anlagen- und Ortsrandeingrünung auf Privatgrund (ca. 400 m² flächenhafte Gehölzstrukturen und 8 Baumpflanzungen) vollumfänglich auf die erforderlichen quadratmeterbezogenen Gesamt-Pflanzmaßnahmen im Bereich der privaten Grünflächen des Grundstückes angerechnet werden können.~~

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" besteht innerhalb der festgesetzten Flächenumgrenzung „zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ eine Pflanzbindung zur Anlage von Strauch-Gehölzstrukturen aus Gehölzen mind. 3. Wuchsordnung (artenreiche Strauchgehölz-Hecken, möglichst blüten- und fruchtreich).

Innerhalb der unterschiedlich breiten Abschnitte der Flächenumgrenzungen ist die Umsetzung nachfolgender Pflanzmaßnahmen festgelegt bzw. sind folgende Pflanzbindungen festgesetzt:

- a) in den Abschnitten mit einer Breite von 5,0 m: Pflanzung einer mind. 2-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur. Als Pflanzraster wird ein Abstandsmaß von 1,50 x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen je Art zu pflanzen. Auf § 9.1 Satz 2 wird ergänzend verwiesen.
- b) im Abschnitt mit einer Breite von 10,5 m: Pflanzung einer mind. 5-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur. Als Pflanzraster wird ein Abstandsmaß von 1,50 x 1,50 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt. Die Sträucher sind in Gruppen / Trupps zu je 3 bis 5 Pflanzen je Art zu pflanzen. Auf § 9.1 Satz 2 wird ergänzend verwiesen.

Die festgesetzten Strauchgehölz-Pflanzungen / -strukturen sind als freiwachsende Hecken auszubilden.

Formschnitthecken sind nicht zulässig.

(Bezüglich der auf den Flächen bestehenden, zusätzlichen Pflanzbindung für die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze (artenreiche Pflanzung / Verwendung unterschiedlicher Arten wird auf § 9.1 Satz 1 ergänzend verwiesen.)

Allgemeine Hinweise:

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

Zudem wird darauf hingewiesen, dass (künftige) Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig sind.

Ausnahmen (aus wichtigem Grund) hiervon sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes zulässig.

Pflanzenliste (für alle festgesetzten Pflanzungen / Pflanzbindungen sowie für die Bereiche der ausgewiesenen privaten Grünflächen)

Bäume

Acer campestre (Feld-Ahorn; 2. Wuchsordnung)

Acer platanoides (Spitz-Ahorn; 1. Wuchsordnung)

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn; 1. Wuchsordnung)

Betula pendula (Sand-Birke; 1. Wuchsordnung)

Carpinus betulus (Hainbuche; 2. Wuchsordnung)
Fagus sylvatica (Rot-Buche; 1. Wuchsordnung)
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche; 1. Wuchsordnung)
Juglans regia (Walnuss; 2. Wuchsordnung)
Prunus padus (Traubenkirsche; 2. Wuchsordnung)
Prunus avium (Vogel-Kirsche; 2. Wuchsordnung)
Quercus petraea (Trauben-Eiche; 1. Wuchsordnung)
Quercus robur (Stiel-Eiche; 1. Wuchsordnung)
Sorbus aria (Mehlbeere; 2. Wuchsordnung)
Sorbus aucuparia (Eberesche; 2. Wuchsordnung)
Tilia cordata (Winter-Linde; 1. Wuchsordnung)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde; 1. Wuchsordnung)

Obstbäume / Obstgehölze

Malus sylvestris (Feld-Ahorn)
Pyrus communis (Wild-Birne)
weitere heimische Obstbäume / -gehölze

Sträucher:

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
Cornus mas (Hartriegel)
Cornus sanguinea (Kornelkirsche, Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus catharticus (Echter Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rosa glauca (Hecht-Rose)
Rosa pimpinellifolia (Bibernell-Rose)
Rosa spec. (heimische Rosen-Arten)
Ribes nigrum (schwarze Johannisbeere)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Rubus idaeus (Himbeere)
Salix caprea (Sal-Weide)
Salix purpurea (Purpur-Weide)
Salix spec. (heimische Weiden-Arten)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Trauben-Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Pflanzgüte für Bäume / Sträucher:

Gehölze 1. Wuchsordnung: Hochstamm/Stammbusch 3xv. 14-16
Gehölze 2. Wuchsordnung: Hochstamm/Stammbusch 3xv. 12-14
Obstbäume / Obstgehölze: Hochstamm 3xv. 10-12
Sträucher: vStr. 60-100 (ohne Ballen)

Für sämtliche Pflanzungen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich einheimische Arten bzw. Pflanzen aus autochthonem Pflanzenmaterial zulässig.

9.3 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Baugebietseingrünung und Abstandsflächen zur A 96"

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten, privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Baugebietseingrünung und Abstandsflächen zur A 96“ sind flächig zu begrünen.

Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden.

Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Baugebietseingrünung und Abstandsflächen zur A 96“ dürfen nicht als Lagerflächen oder als Stellplatzflächen genutzt werden.

9.4 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung "Biotopvernetzung"

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten, privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Biotopvernetzung" sind flächig in Form einer extensiv genutzten Wiese zu begrünen. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden.

9.5 Freiflächengestaltung

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan verbindlich darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.

9.6 Fertigstellung der Pflanzungen auf Privatgrundstücken

Die festgesetzten Bepflanzungen der Privatgrundstücke hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen, spätestens jedoch nach zwei Pflanzperioden.

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

9.7.1 Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung / Ausgleichsflächenbedarf

(diese Unterziffer der bestandskräftigen 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 wird für den Geltungs- bzw. Wirkungsbereich der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan-Änderung vollständig durch folgenden Wortlaut ersetzt:)

Zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild innerhalb des verfahrensgegenständlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 2.113 m² festgesetzt (siehe Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung).

135 m² des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs werden direkt gebietsintern / innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes, auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 601, der Gmkg. Erkheim festgesetzt (Hinweis: diese Teilfläche der Flurnummer 601 befindet sich am Süd-Westrand des Plangebietes und schließt unmittelbar westlich, in räumlich-funktionaler Weiterführung der Ausgleichsfläche A 8 des bestandskräftigen Bebauungsplans an).

Der restliche, gebietsextern zu erbringende Ausgleichsflächenbedarf von 1.978 m² wird im Bereich der Ausgleichsfläche A 9 des bestandskräftigen Bebauungsplans vollständig auf einer Teilfläche des Grundstückes mit der Fl.-Nr. 598 der Gemarkung Erkheim (Anrechenbarkeitsfaktor: 1,0) festgesetzt bzw. zugeordnet.

Die Herstellung der gebietsinternen Ausgleichsfläche (Teilfläche Fl.-Nr. 601, Gmkg. Erkheim) hat innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten der gegenständlichen Bebauungsplanänderung zu erfolgen. (Hinweis: Bzgl. des zur Umsetzung kommenden naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeptes wird auf die Konzeption zu der östlich direkt anschließenden Ausgleichsfläche A 8 des bestandskräftigen Bebauungsplans verwiesen – diese wird auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 601 weitergeführt / fortgesetzt).

Die Herstellung der gebietsexternen Ausgleichsfläche (Teilfläche Fl.-Nr. 598, Gmkg. Erkheim) bzw. die Umsetzung eines außerhalb des Bebauungsplanverfahrens noch gesondert zu erarbeitenden und mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie ggf. auch mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten bzw. dem Sachgebiet Wasserrecht des LRA (und ggf. weiterhin auch mit der Forstverwaltung i.V.m. der Anlage von Weichholz-Auwald) im Detail noch abzustimmenden naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeptes (auf Grundlage der in nachfolgender Ziffer 9.7.2 festgelegten Rahmenkonzeption zu der Ausgleichsfläche A 9) hat innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfolgen.

9.7.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen als Ausgleich für die durch die gewerbliche Nutzung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durchzuführen:

Ausgleichsfläche A 1

- Aufbau eines naturnahen, gestuften Waldrandes am Eidlerholz
Folgender Aufbau ist vorzusehen:
Krautsaum – niedrige Gebüsche – hohe Gebüsche - Hochstämme
Es sind einheimische, standortgerechte Arten aus möglichst autochthonem Pflanzenmaterial zu verwenden.

Ausgleichsfläche A 2

- Sukzession
Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen. Der östliche Randbereich ist in einer Breite von 10 m einmal pro Jahr, frühestens im Juli, zu mähen.
- Anlage einer drei- bis fünfreihigen Feldhecke
Am Südrand der Ausgleichsfläche ist eine drei- bis fünfreihige Feldhecke zu pflanzen und in Form einer strauchreichen Mittelhecke dauerhaft zu erhalten.
Folgender Aufbau ist vorzusehen:
Krautsaum – niedrige Gebüsche – hohe Gebüsche und Einzelbäume als Überhälter - niedrige Gebüsche - Krautsaum
Es sind einheimische, standortgerechte Arten aus möglichst autochthonem Pflanzenmaterial zu verwenden.

Ausgleichsfläche A 3

- Extensivierung der Grünlandnutzung
Die Fläche ist zunächst durch zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr auszuhagern. Das Mähgut ist abzutransportieren.
Nach drei bis fünf Jahren ist nur noch eine Mahd pro Jahr, frühestens im Juli, durchzuführen.
- Aufbau eines naturnahen, gestuften Waldrandes am Eidlerholz
Folgender Aufbau ist vorzusehen:
Krautsaum – niedrige Gebüsche – hohe Gebüsche - Hochstämme
Es sind einheimische, standortgerechte Arten aus möglichst autochthonem Pflanzenmaterial zu verwenden.
- Anlage einer drei- bis fünfreihigen Feldhecke
Gemäß Planzeichnung ist eine drei- bis fünfreihige Feldhecke zu pflanzen und in Form einer strauchreichen Mittelhecke dauerhaft zu erhalten.
Folgender Aufbau ist vorzusehen:

Krautsaum – niedrige Gebüsche – hohe Gebüsche und Einzelbäume als Überhälter - niedrige Gebüsche - Krautsaum

Es sind einheimische, standortgerechte Arten aus möglichst autochthonem Pflanzenmaterial zu verwenden.

- Anlage von Feldgehölzen

Am Ost- und Westrand der Ausgleichsfläche sind drei bis fünf Feldgehölzinseln mit einer Mindestbreite von 10 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Folgender Aufbau ist vorzusehen:

Krautsaum – niedrige Gebüsche – hohe Gebüsche – Hochstämme - hohe Gebüsche - niedrige Gebüsche - Krautsaum

Es sind einheimische, standortgerechte Arten aus möglichst autochthonem Pflanzenmaterial zu verwenden.

- Anpflanzen von Obstbäumen

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind jeweils sechs bis zehn Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ausgleichsfläche A 4

- Extensivierung der Grünlandnutzung

Die Fläche ist zunächst durch zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr auszuhagern. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Nach drei bis fünf Jahren ist nur noch eine Mahd pro Jahr, frühestens im Juli, durchzuführen.

- Anlage von Feldgehölzen

Am Nordrand der Ausgleichsfläche sind fünf bis acht Feldgehölzinseln mit einer Mindestbreite von 10 m anzulegen.

Folgender Aufbau ist vorzusehen:

Krautsaum – niedrige Gebüsche – hohe Gebüsche – Hochstämme - hohe Gebüsche - niedrige Gebüsche - Krautsaum

Es sind einheimische, standortgerechte Arten aus möglichst autochthonem Pflanzenmaterial zu verwenden.

- Anpflanzen von Obstbäumen

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind 20 bis 25 Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Entwicklung von Magerstandorten

Am Südrand der Feldgehölzinseln ist der Oberboden streifenweise abzutragen.

Ausgleichsfläche A 5

- Renaturierung des Grabens / Anlage einer breiten Feuchtsenke

- Einzelbaumpflanzungen gemäß Planzeichnung

- Entwicklung von Hochstauden am Graben

- Extensivierung der Grünlandnutzung / Uferpufferstreifen min. 5 m beidseitig

Die Fläche ist zunächst durch zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr auszuhagern. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Nach drei bis fünf Jahren ist nur noch eine Mahd pro Jahr, frühestens im Juli, durchzuführen.

Ausgleichsfläche A 6

- Anlage eines Kiesgrubenbiotops auf Fl.-Nr. 165 und 165/2

Es ist ein Bodenabbau bis zu einer Tiefe von max. 600 m üNN durchzuführen. Die Böschungen sind abwechslungsreich zu gestalten, mit langsamer Angleichung an das Geländeneiveau. Rohbodenbereiche sollen als Magerrasenstandorte belassen werden.

- Einzelbaumpflanzungen am nördlichen Randbereich gemäß Planzeichnung

Ausgleichsfläche A 7

- Laubbaumpflanzungen gemäß Planzeichnung

- Extensivierung der Grünlandnutzung

Die Fläche ist zunächst durch zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr auszuhagern. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Nach drei bis fünf Jahren ist nur noch eine Mahd pro Jahr, frühestens im Juli, durchzuführen.

- Anlage von Lesesteinhaufen und Totholzhaufen
- Anlage von staunassen Flachwasserbiotopen (Tagwassermulden) durch partiellen Bodenaustausch und Einbau von bindigem Material (Lehm)

- Pflanzung einer Niederhecke

Am Südrand der Ausgleichsfläche ist eine dreireihige Feldhecke zu pflanzen und in Form einer strauchreichen Niederhecke dauerhaft zu erhalten.

Folgender Aufbau ist vorzusehen:

Krautsaum – niedrige Gebüsche - Krautsaum

Es sind einheimische, standortgerechte Arten aus möglichst autochthonem Pflanzenmaterial zu verwenden.

- In den Randbereichen der Ausgleichsfläche ist ein 5 m breiter Krautsaum zu entwickeln. Der Krautsaum ist alle drei bis vier Jahre abschnittsweise zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Ausgleichsfläche A 8

Für die gebietsinterne Ausgleichsfläche A 8 (3.190 m² umfassende Teilfläche von Fl. Nr. ~~600~~ 600/6, Gmkg. Erkheim sowie 135 m² auf einer Teilfläche von Fl.-Nr. 601, der Gmkg. Erkheim) wird folgendes übergeordnetes Maßnahmenkonzept festgesetzt:

- Zur Verwendung sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten aus autochthonem Pflanzenmaterial zulässig.

- Aufbau arten-, blüten- und fruchtreicher Feldgehölzstrukturen (ca. 750 m²) bestehend aus anteilig 1/5 Gehölzen 2./3. Wuchsordnung und 4/5 aus Sträuchern; Pflege: Komplettrückschnitt gegen Überalterung etwa alle 20 Jahre (dabei darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gehölzstruktur gleichzeitig zurückgeschnitten werden).

Zusätzlich Anlage vorgelagerter, 1 bis 3 m breiter artenreicher Hochstaudensäume als Übergangselemente zu den Offenlandbereichen (bereichsweise Verwendung von autochthonem Saatgut erforderlich); Pflege: jährliche Herbstmahd nach dem Aussamen der Stauden, Abtransport Mähgut.

- differenzierte Anpflanzung von Strukturbildnern bzw. von ~~9~~ 10 Stück Großgehölzen / Gehölzen 1. Wuchsordnung **sowie zusätzlich von 2 Gehölzen mind. 2. Wuchsordnung auf Teilfläche Fl.-Nr. 601**; Pflege: Schnitt- und Pflegearbeiten bei Bedarf.
- abschnittsweise Anlage von Rohbodenstandorten / Abtrag des Oberbodens (Entwicklung von mageren Standorten) entlang des südlichen Randbereiches der Gesamtfläche; Pflege: Mahd im Bedarfsfall, Verhinderung von Gehölz- und Neophytenaufwuchs.
- Flächenhafte Extensivierung der verbleibenden Grünland-Restfläche; Pflegeziel: 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr (ggf. erforderliche 1. Mahd ab 01. Juli, 2. Mahd als Räum-Mahd im Herbst (je nach Wüchsigkeit kann evtl. auch eine 3. Mahd erforderlich sein); ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel; innerhalb der ersten 3 bis 4 Jahre ist eine 3- bis 4-malige Aushagerungsmahd / Jahr erforderlich).

Ausgleichsfläche A 9

A) Übergeordnete naturschutzfachliche Konzeption

- Laubbaum- / Gehölzpflanzungen gemäß Planzeichnung; **allerdings keine Anlage / Umsetzung nur von kleinen Baumgruppen oder Einzelgehölzen**
- ~~Schaffung von Retentionsflächen an der östlichen Günst~~
- Entnahme der Uferverbauungen, sofern von Seiten der Wasserwirtschaft möglich
- Ggf. nur punktuell: Anlage von wechselfeuchten Mulden **(keine Abfuhr des Bodenmaterials bzw. Wiedereinbau des Materials auf dem gleichen Grundstück / vollständig im Umgriff der Ausgleichsfläche)**
- Schaffung und dauerhafter Erhalt eines Uferpufferstreifens von min. 25 m Breite
- Neugründung von Auwaldflächen entlang der östlichen Günst, **mit einer Mindestbreite von 10 m (auf eine entsprechend erforderliche Abstimmung mit der Forstverwaltung wird hingewiesen), und inkl. ergänzenden lockeren Schwarzerlenpflanzungen**
- Entwicklung von **randlichen Saumstrukturen** (Seggen-, Röhricht- und blütenreichen Hochstaudenbeständen **im Bereich der Flutmulden**)

- Erhalt einer funktionsfähigen Zufahrtssituation für Pflege / Unterhalt der Ausgleichsfläche sowie der Östlichen Günz
- B) Übergeordnete naturschutzfachliche Konzeption für den Bereich der verfahrensgegenständlich gem. § 9.7.1 festgesetzten gebietsexternen Ausgleichsfläche (Teilfläche Fl.-Nr. 598, Gmkg. Erkheim):
- Übergeordnete Zielsetzung: naturnahe Auenlandschaft - Schaffung und Erhalt eines großzügigen, räumlich-funktional wirksamen Uferpufferstreifens mit Umsetzung von zielgerichteten Maßnahmen zur Lebensraum- bzw. Strukturanreicherung
- Schaffung / Anlage von extensiv genutztem Auengrünland
- Bereichsweiser Aufbau von flächenhaften Gehölzstrukturen aus Arten der Weichholzaue
- Entwicklung von randlichen Saumstrukturen (vorrangig arten- / blütenreiche Hochstaudenfluren)
- Ggf. zusätzliche Arten- / Lebensraumanreicherung durch Einbringung von z.B. Totholz oder Lesesteinhaufen, etc.

10. Abgrabungen

Die in der Planzeichnung für die Flächen für Abgrabungen (Trockenkiesabbau) festgesetzten maximalen Abbautiefen über NN sind einzuhalten.

Die Flächen dürfen nur in Form eines obertägigen Trockenkiesabbaus genutzt werden, das Lagern oder Einleiten von Abfällen oder sonstigen wassergefährdenden Stoffen ist nicht zulässig.

11. Wiederverfüllungen

Die in der Planzeichnung für die Flächen für Wiederverfüllungen festgesetzten maximalen Höhen der Wiederverfüllung über NN sind einzuhalten.

Für die Wiederverfüllung darf nur gewässerunschädliches Material verwendet werden. Die Verfüllung oder Zwischenlagerung von Bauschutt, Straßenaufbruch, Klärschlamm, verunreinigtem Erdaushub oder Schlamm, pflanzlichen Abfällen u.ä. ist nicht zulässig.

12. Geländemodellierungen

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 3, GE 4 und GE 5, GE 6 sind im Rahmen der Freiflächengestaltung Veränderungen der Geländeoberfläche

- durch Abgrabungen bis zu einer Höhe von 600,00 m ü. NN und
 - durch Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 607,00 m ü. NN
- zulässig.

In den Gewerbegebieten GE 2 sind im Rahmen der Freiflächengestaltung Veränderungen der Geländeoberfläche

- durch Abgrabungen bis zu einer Höhe von 601,00 m ü. NN und
 - durch Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 606,00 m ü. NN
- zulässig.

In den Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 sind Veränderungen der Geländeoberfläche durch Abgrabungen nur bis zu 0,5 m vom bestehenden Gelände zulässig.

In dem Sondergebiet SO 4 sind Veränderungen der Geländeoberfläche durch Abgrabungen bis zu einer Höhe von 606,00 m über NN zulässig.

Geländemodellierungen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen dürfen mit einer maximalen Böschungsneigung von 1:5 ausgeführt werden.

13. Stützmauern

Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke und öffentlichen Flächen ohne Stützmauern anschließen.

14. Höhenlage der Gebäude

In den Gebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE4 und GE 5 ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses max. 0,50 m über die Oberkante der das Grundstück erschließenden Straße zu legen. Das Höhenmaß wird in der Mitte des Hauptgebäudes sowie am dazu nächst gelegenen Fahrbahnrand genommen.

15. Hochwasserschutzanlagen

(Ergebnisse der "Hochwasserstudie Auswirkungen Erschließung Gewerbegebiet "Südlich der A 96" auf die Hochwassersituation der östlichen Günz, Ingenieurgemeinschaft Kern Architekten / Arnold Consult AG vom 16.05.2007; vgl. hierzu Kapitel "Hochwasserschutz" in der Begründung **der bestandskräftigen 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012:**)

Die Geländeoberkante der Retentionsfläche (Grundstück Fl.-Nr. 177, Gmkg. Schlegelsberg) ist auf 603,05 m ü.NN am Tiefpunkt auszubilden und verläuft in westlicher Richtung bis auf eine Höhe von 603,50 m ü.NN leicht ansteigend.

(Inhaltlich-informative Ergänzung: gemäß Abstimmung mit dem Landratsamt Unterallgäu Sachgebiet Wasserrecht sowie dem Wasserwirtschaftsamt Kempten, jeweils am 19.09.2012, kann der erforderliche Retentionsraumausgleich grundsätzlich auch auf einem anderen, von den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichenden räumlichen Flächenzuschnitt sowohl des Grundstückes Fl.-Nr. 177 selbst als auch auf anderweitigen, hierfür geeigneten Grundstücken / Grundstücksteilflächen erfolgen, sofern die uneingeschränkte funktionale Wirksamkeit des Retentionsraumausgleiches in Verbindung mit einer abschließenden Grundstücksverfügbarkeit der alternativ für den Retentionsraumausgleich festgelegten Flächen nachgewiesen werden kann. Der Nachweis ist im Rahmen einer im Vorfeld bzw. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für eine Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ100 des Plangebietes zwingend durchzuführenden wasserrechtlichen Gestattung für die Errichtung der erforderlichen Hochwasserschutz-Anlage(n) zu erbringen; auf Grundlage der Einreichung von qualifizierten Planunterlagen für die zur Umsetzung vorgesehenen Hochwasserschutzanlagen)

Der nördlich der Retentionsfläche gelegene Feldweg (Grundstück Fl.-Nr. 165/3, Gmkg. Schlegelsberg) ist als Trenndamm mit einer Kronenhöhe von 604,10 m ü.NN (dies entspricht am höchsten Punkt einer Höherlegung von max. rund 0,50 bis 0,60 m) auszubilden.

Östlich des Gebiets GE 5, entlang der Ortsverbindungsstraße nach Sontheim, ist ein Schutzdeich mit einer durchschnittlichen Kronenhöhe von 0,70 m über Geländeoberkante bzw. 604,10 bis 602,50 m ü.NN herzustellen.

Östlich der Grundstücke Fl. Nr. 603 und 604, Gemarkung Erkheim, entlang Ortsverbindungsstraße nach Sontheim, ist ein Deichbauwerk mit einer Kronenhöhe von 602,50 m ü.NN zu errichten. Die Dichtwand ist auf den Grundwasserstand abzustimmen.

16. Regenwasserversickerung

Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist zur Verringerung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers auf den Grundstücken möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung hat dabei möglichst über Sickerbecken / -mulden mit belebter Bodenzone (Humusstärke mind. 0,30 m) oder über Rigolenbauwerke zu erfolgen

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.

17. Leitungsrechte

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Lechwerke AG, unterirdische Kabel herzustellen und zu unterhalten.

18. Sichtfelder / Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder sind von jeder Art Sichtbehinderung wie Einfriedungen, Bepflanzungen und Aufschüttungen freizuhalten, die sich über ~~0,90 m~~ 0,80 m - gemessen ab Fahrbahnachse - erhebt.

19. Abstandsflächen

Es sind die Abstandsflächen der BayBO (Bayerischen Bauordnung) einzuhalten. “

§ 4 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 „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007 sowie dessen 4. und 6. Änderung in den Fassungen vom 24.09.2012 bzw. 23.09.2013 durch die geänderten Festsetzungen fortgeschrieben und ersetzt.

Hinweise durch Text

Die Hinweise durch Text bzw. die Inhalte der „Hinweise“ des bestandskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007 sowie dessen 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 gelten unverändert.

PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Erkheim

Mindelheim, den

.....
Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung, Städtebau, Umweltplanung

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

GEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister Christian Seeberger



Marktstraße 1
87746 Erkheim
fon 08336-805357 0
fax 08861-805357 50
rathaus@erkheim.bayern.de

III. Begründung

Inhalt:

1. Anlass 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 bestandskräftigen Planstand sowie Flächenbilanzierung
6. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
8. Erschließung und Infrastruktur

Anlagen:

Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Anlass und Planungsziel

Im Zuge der gewünschten weiteren, zielführenden Entwicklung des Baugebietes ist im (westlichen) Bereich des verfahrensgegenständlichen Plangebietes (PG) ein dringender Bedarf für eine Ausweitung / gesamt-konzeptionelle Arrondierung der Bauland-Flächen bzw. Überbaubaren Grundstücksflächen der östlich weiterführend angrenzenden Baugrundstücke gegeben.

Zudem wurde im Hinblick auf die bisherige Baugebietes-Entwicklung zum einen deutlich, dass der betreffende Flur- / Wirtschaftsweg auf dem Grundstück Fl.-Nr. 601 (Gmkg. Erkheim) zwischen der „Eidlerholzstraße“ und dem „Loheweg“, der in der bestandskräftigen Planfassung auch entsprechend festgesetzt ist, funktional nicht mehr benötigt wird. Zum anderen sind vorliegend im gesamtplanerischen Zusammenhang auch die ursprünglich ausgewiesenen, östlich daran angrenzenden wegebegleitenden öffentlichen Grünflächen zur Baugebiets-Durchgrünung planungskonzeptionell bzw. situativ im Hinblick auf die Erreichung der gewünschten übergeordneten Zielsetzungen der Gesamt-Planungskonzeption nicht mehr erforderlich.

Aufgrund dessen werden im Zuge der gegenständlichen Planung die o.g. funktional nicht mehr benötigte, bestandskräftig festgesetzte Flur- / Wirtschaftswegefleichen sowie auch die daran angrenzenden, im gesamtplanerischen Zusammenhang am Standort planungskonzeptionell letztlich nicht zwingend zur Baugebiets-Durchgrünung erforderlichen Öffentlichen Grünflächen zugunsten einer entsprechenden Ausweitung / zielführenden Arrondierung der östlich angrenzenden Baugrundstücke überplant.

Die privaten Grünflächen sowie die Bauland-Flächen und Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen werden entsprechend angepasst, so dass sowohl eine situativ-bedarfsgerechte, räumlich wirksame Baugebiets-Durchgrünung weiterhin planungskonzeptionell gewährleistet ist bzw. funktional erreicht werden kann als auch die übergeordnete städtebauliche Situation mit einer deutlichen, raumwirksamen Trennung zwischen den Bauflächen der beiden Baugebiets-Quartiere insgesamt erhalten bleibt. Wesentliche Zielsetzung der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist es - in Berücksichtigung dieser übergeordneten städtebaulichen Vorgaben der bestandskräftigen Planung - eine Erhöhung / Optimierung der Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der betreffenden Baugrundstücke entsprechend des Bedarfs zu ermöglichen. Abschließend werden die im Süden des PG gelegenen Ausgleichsflächen planungskonzeptionell nachgeführt bzw. räumlich angepasst.

Insgesamt schafft die Gemeinde mit der gegenständlichen 9. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen, in konsequenter Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale sowie in Berücksichtigung der städtebaulich übergeordneten

Erfordernisse, für eine zielführende, situativ-bedarfsgerechte weiterführende Baugebietsentwicklung. Die Planung trägt damit der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde Rechnung.

Durch das Planvorhaben bzw. die Plan-Änderungen werden die Grundzüge der Planung für das Baugebiet i.E. nicht berührt. Weiterhin entspricht die geplante städtebauliche Entwicklung 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 liegt im Südwesten des Gesamt-Gewerbegebietes, zwischen der „Eidlerholzstraße“ im Norden und dem „Loheweg“ am Südrand des Baugebietes und befindet sich im Flächen-Bereich zwischen den beiden dort vorhandenen, durch Flächen zur Baugebietsdurchgrünung räumlich voneinander getrennten Baugebiets-Quartieren. Südlich an den „Loheweg“ grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Vorhabenbereich umfasst im Wesentlichen sowohl die zwischen den bestandskräftig ausgewiesenen Baugrundstücken bestehende, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Flur- / Wirtschaftswegefläche (auf Grundstück Fl.-Nr. 601, der zum „Loheweg“ am Südrand des Baugebietes führt) sowie die östlich daran angrenzenden Grünflächen (auf öffentlichem und privatem Grund) als auch die an diese Flächen weiterhin nach Richtung Osten anschließenden Rand- / Übergangsbereiche der Bauland-Flächen der gewerblichen Baugrundstücke.

2.2 Größe des Planungsgebietes

Der ca. 0,6 ha große räumliche Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung umfasst den Gebietsumfang im Bereich der Grundstücks-Teilflächen mit den Flur-Nummern 600/2, 600/3, 600/4, 600/6 und 601, jeweils der Gemarkung Erkheim.

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

Der gebietsextern bzw. außerhalb des gegenständlichen räumlichen Geltungsbereichs zu erbringende naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf (siehe gesonderten Beiplan auf der Planzeichnung) ist auf einer Teilfläche des ca. 300 m östlich des Plangebietes gelegenen Grundstücks mit der Fl.-Nr. 598 der Gemarkung Erkheim festgesetzt. Diese Grundstücksteilfläche ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Beschlussituation

Der Marktgemeinderat Erkheim hat mit Sitzung vom 20.04.2021 den Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ gefasst (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).

Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der Planzeichnung entnommen werden.

Der **bestandskräftige Bebauungsplan** liegt in Bezug auf den räumlichen Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen Planänderung in der (ursprünglichen) Fassung vom 17.12.2007 und dessen 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 bzw. der 6. Änderung in der Fassung vom 23.09.2013 vor.

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

Die Voraussetzungen hierfür gem. § 13 Abs. 1 BauGB sind vollumfassend erfüllt, die Grundzüge der Planung werden i.V.m. der vorliegenden 9. Bebauungsplan-Änderung nicht wesentlich berührt. Insbesondere

werden durch die verfahrensgegenständliche Bauleitplanung auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenfalls sind keine Anhaltspunkte für eine (zusätzliche) erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie darunter insb. auch Buchstabe b BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben.

Auf die diesbezüglich weiterführenden Aussagen, Ausführungen, etc. unter der nachfolgenden Ziffer 6.1. in dieser Begründung wird verwiesen.

Hinweise: Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gemäß § 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 Aufgabengebiete durch die Planung berührt werden können) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB absah.

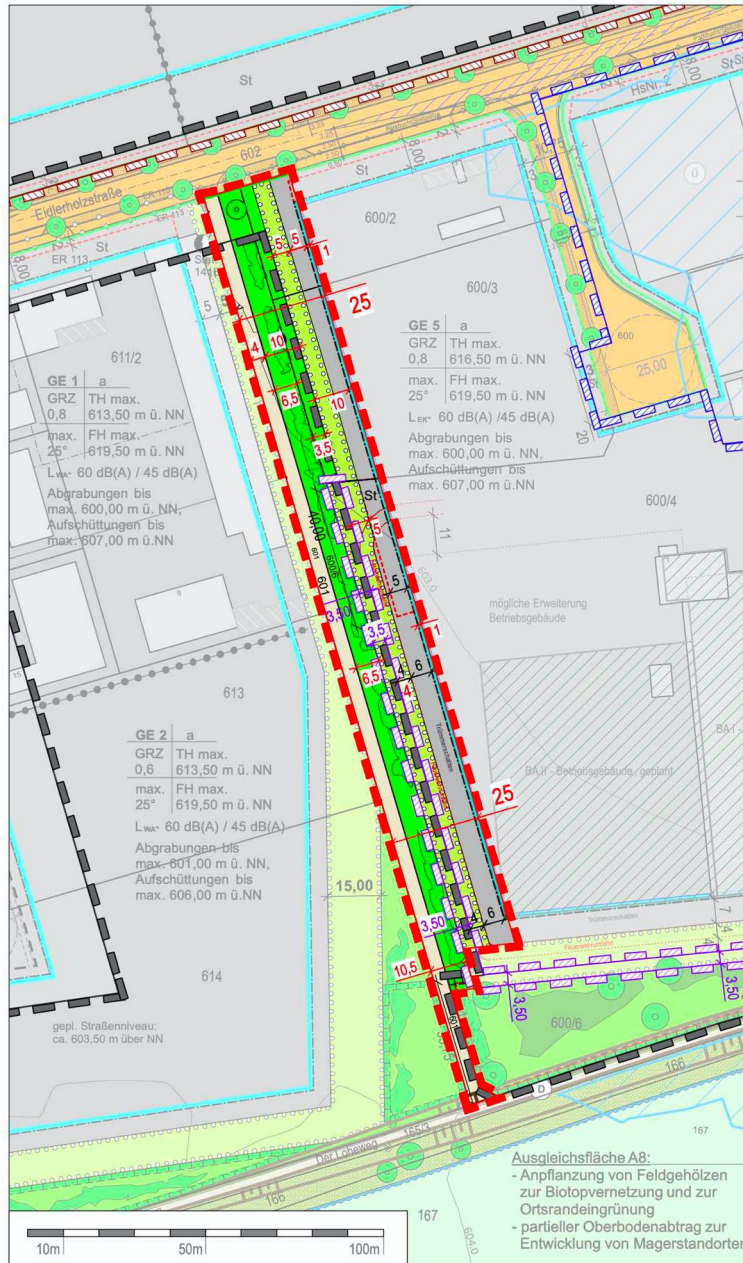
Ferner wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im sog. "Vereinfachten Verfahren" gemäß § 13 Abs. 3 BauGB weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt wird. Weiterhin wird auch von der Angabe nach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

3.2 Überplanter Teilbereich des bestandskräftigen Bebauungsplans

(Hinweis: Auf den nachfolgend dargestellten, zugehörigen Bestandsplan bzw. die plangraphische Darstellung des bestandskräftigen Bebauungsplan-Standes i.d.F. vom 17.12.2007, inkl. der 4., 5., 6. & 7. Planänderungen, mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereichs der gegenständlichen 9. Änderung (rote Balken-Linie) wird hingewiesen; dieser ist auch als gesonderter „Beiplan“ auf der Planzeichnung enthalten.)

In den bestandskräftigen Bebauungsplanunterlagen (ursprüngliche Fassung vom 17.12.2007 inkl. 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 sowie 6. Änderung in der Fassung vom 23.09.2013) ist das gegenständliche Plangebiet teilweise als „sonstige Wege- und Erschließungsfläche / Flur- und Wirtschaftsweg“ (Fl.-Nr. 601), „öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Biotopvernetzung, Ortsrandeingrünung und Baugebietsdurchgrünung““ (Teilfläche Fl.-Nr. 600/6), „private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung““ bzw. als Gewerbegebietsfläche gem. § 8 BauNVO ausgewiesen. Außerdem ist ein kleiner Flächenbereich als „Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, gebietsinterne Ausgleichsfläche“ festgesetzt (weitere Teilfläche von Fl.-Nr. 600/6). Der überplante Bereich der „öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Biotopvernetzung, Ortsrandeingrünung und Baugebietsdurchgrünung““ weist zudem einen „festgesetzten Baumstandort für einen Laubbaum 2. Wuchsordnung“ sowie Festsetzungen zur „Anlage von Gehölz- / Feldgehölzstrukturen aus standortheimischen Baum- und Strauchgehölzen“ auf. Die Flächenbereiche der „privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung““ sind außerdem zusätzlich als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ausgewiesen. In dem Bereich der „privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung““, die innerhalb des Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplans liegen, sind weiterhin auch Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung in Form von technischen Bauwerken / baulichen Anlagen zulässig (s. Unterlagen des 6. Planänderungs-Verfahrens).

Auf die zugehörige Flächenbilanz unter der nachfolgenden Ziffer 5.2 wird weiterführend verwiesen.

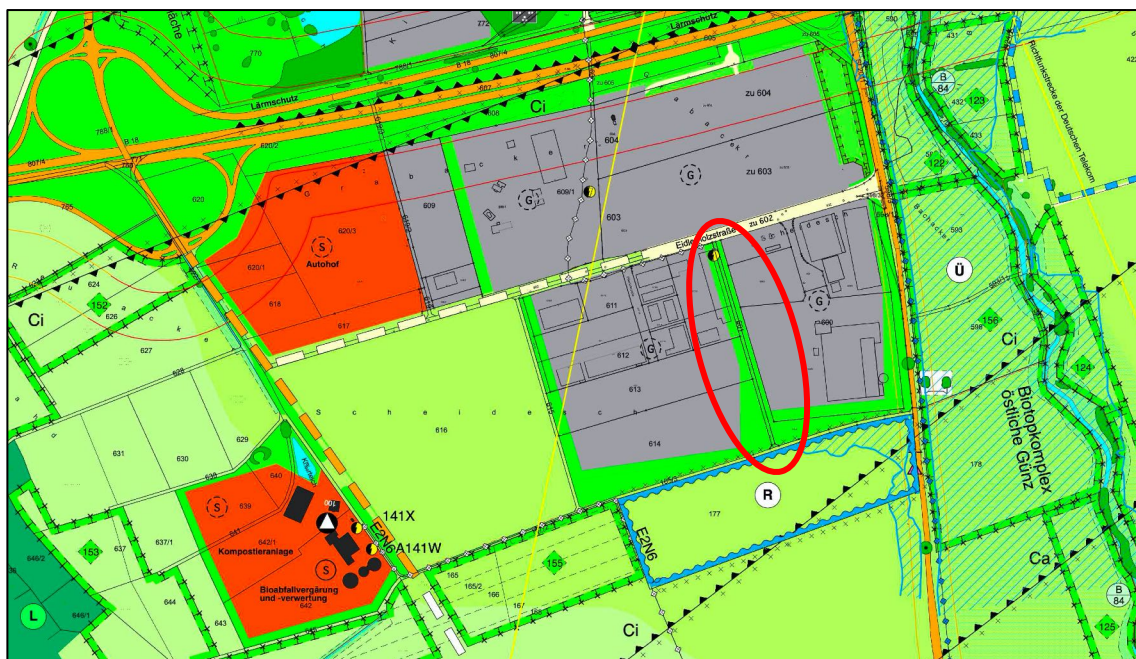


Ausschnitt bestandskräftiger Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2007 inklusive der 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012, der 5. Änderung in der Fassung vom 24.09.2018, der 6. Änderung in der Fassung vom 23.09.2013 und der 7. Änderung in der Fassung vom 25.07.2016 mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereichs der verfahrensgegenständlichen 9. Bebauungsplanänderung, (ohne Maßstab)

3.3 Flächennutzungsplan

Den rechtswirksamen Planungsstand des Flächennutzungsplans (FNP) stellt für den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung der FNP aus dem Jahr 2002 inkl. der 1. FNP-Änderung in der Fassung vom 17.12.2007 dar. Darin sind die Flächen bereits als gewerbliche Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO bzw. als „Sonstige Flächen für die innerörtliche Durchgrünung“ 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 1., 2. und 5. Änderung (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Bereiches der gegenständlichen 9. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“

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.

Die Gemeinde zählt gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsprogramm 2013, geändert am 01.03.2018 und am 01.01.2020) zum „Allgemeinen Ländlichen Raum“.

Die Gemeinde Erkheim gehört dem Regionalen Planungsverband Donau-Iller (Region 15) an und stellt nach dem „Regionalplan der Region Donau-Iller“ ein „Kleinzentrum“ dar.

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

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

Insbesondere ist an dieser Stelle hervorzuheben, dass das Planvorhaben eine situativ-bedarfsgerechte und mit der Charakteristik der Bestandssituation gesamtgebietsverträgliche Maßnahme innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes darstellt. Letztlich erfolgt zum einen die Überplanung – und damit die Schaffung der (planungsrechtlichen) Voraussetzung / Möglichkeit für eine künftige, gesamtkonzeptionell-zielführende bauliche Verwertbarkeit – des Flächenumgriffs am Standort einer funktional nicht mehr benötigten, bestandskräftig festgesetzten Flur- / Wirtschaftswegefäche. Zum anderen werden auch die daran angrenzenden, im gesamtplanerischen Zusammenhang am Standort planungskonzeptionell letztlich nicht zwingend zur Baugebiets-Durchgrünung erforderlichen Öffentlichen Grünflächen zugunsten einer entsprechenden Ausweitung / zielführenden Arrondierung der östlich angrenzenden Baugrundstücke überplant. Dabei werden die privaten Grünflächen sowie die Bauland-Flächen und Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen entsprechend angepasst, so dass sowohl eine situativ-bedarfsgerechte, räumlich wirksame Baugebiets-Durchgrünung weiterhin planungskonzeptionell gewährleistet ist bzw. funktional erreicht werden kann als auch die übergeordnete städtebauliche Situation mit einer deutlichen, raumwirksamen Trennung zwischen den Bauflächen der beiden Baugebiets-Quartiere insgesamt erhalten bleibt.

Insgesamt berücksichtigt die Gemeinde damit im Rahmen der gegenständlichen Planung insbesondere auch die Zielsetzung des LEP 3.1 (G) bzw. die Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten. Des Weiteren wird die Zielsetzung LEP 3.2 (Z) sowie des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB zur vorrangigen Nutzung von Maßnahmen der Innenentwicklung und vorhandener Flächen-Potenziale konsequent umgesetzt (i.S. einer aus gesamtplanerischer Sicht situativ-bedarfsgerecht zielführenden und konsequenten Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale).

Die gegenständliche Bebauungsplan-Änderung wird damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans vollumfänglich gerecht.

4. Bestandssituation und Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

4.1 Realnutzung / vorhandene Strukturen

Das Plangebiet (PG) umfasst den im Südosten des Gesamtgewerbegebietes gelegenen Flur- / Wirtschaftsweg auf Fl.-Nr. 601 zwischen der „Eidlerholzstraße“ im Norden und dem „Loheweg“ am Südrand des Baugebietes sowie östlich an diesen Weg angrenzende Flächenbereiche. Der Flur- / Wirtschaftsweg selbst ist aktuell als Grasweg angelegt / ausgeführt, die östlich an den Weg angrenzenden, innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen werden wie folgt genutzt: Der nördliche Bereich (zu Fl.-Nr. 600/2) – westlich der Autowaschanlage – wird als Abstellfläche genutzt, im Randbereich entlang des Weges selbst ist dabei noch ein Streifen ungenutzt. Im Bereich dieses Streifens besteht ein Stromkasten. Der mittlere Bereich (zu Fl.-Nr. 600/3) stellt noch eine Ackerfläche dar und der südliche Bereich (zu Fl.-Nr. 600/4) gehört zum Betriebsgelände der dort ansässigen Fa. Arndt. Das Betriebsgelände ist von einem Erd-Wall umgeben, der Teil der Eingrünung ist, daran in Richtung Osten anschließend bestehen asphaltierte Flächen.

Die an das PG angrenzenden Flächen werden teilweise als Gewerbegebietsflächen genutzt, teilweise erfolgt (trotz der bestandskräftigen Festsetzung als Baugebietsflächen) noch eine landwirtschaftliche Nutzung als Ackerflächen – zu nennen sind der im Südwesten angrenzende größere Flächenbereich der Fl.-Nrn. 613 & 614 (Bereich des bestandskräftig ausgewiesenen „GE 2“) sowie die östlich angrenzende Fläche auf Fl.-Nr. 600/3 zwischen der Autowaschanlage und dem Betriebsgelände der Fa. Arndt (Teilbereiche der Gewerbegebiets-Teilfläche „GE 5“).

Insgesamt ist der räumliche Plangebietsumgriff folglich bereits als in starkem Maße durch anthropogene Nutzungen vorbelastet bzw. überprägt zu bewerten.

Aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertgebende Bestands- bzw. Grün- und / oder Gehölzstrukturen, etc. sind im Plangebiet selbst und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden bzw. werden im Rahmen des gegenständlichen Planvorhabens sowie der nachfolgenden, weiterführenden Planungen nicht beeinträchtigt.

4.2 Bestandssituation für Natur und Umwelt

Insgesamt sind i.E. keine Anhaltspunkte für eine erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben. Aufgrund v.a. der „planungsrechtlichen Bestandssituation“ sowie von räumlicher Lage, Bestands- / Realnutzung und Vorbelastungen sowie Art und Umfang des Planvorhabens können diese aus gesamtplanerischer Sicht weitgehend ausgeschlossen werden.

Entsprechend ist die Eingriffserheblichkeit gegenüber den Umweltschutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora, Fauna und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz und Erholung), Orts- bzw. Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter im gegenständlichen Planungsfall insgesamt als nicht relevant

bzw. teils allenfalls als geringfügig und situativ verträglich zu bewerten. Auf die nachfolgende Ziffer 6. der Begründung wird zudem verwiesen.

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

4.2.1 Schutzgut Fläche - Flächenverbrauch / Bodenversiegelung

Bestand: Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,6 ha und weist gem. der bestandskräftigen Bebauungsplanunterlagen im Wesentlichen die zu ändernde „Flur- / Wirtschaftswegefäche“ auf Fl.-Nr 601 auf (ca. 1.060 m²), bereits bestehende „Gewerbegebietsflächen“ (ca. 1.475 m²) sowie „öffentliche Grünflächen“ (ca. 1.815 m²) bzw. „private Grünflächen“ (ca. 1.470 m²), die der Baugebietsdurchgrünung dienen sollen.

Planung: Demgegenüber werden nun die „Gewerbegebietsflächen“ um ca. 3.045 m² vergrößert. Zusammen mit den bereits bestandskräftig festgesetzten Gewerbegebietsflächen von ca. 1.475 m²) machen diese rund 77% der Plangebietsfläche aus. Die restlichen Flächen werden als private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ (1.190 m² bzw. ca. 20%) festgesetzt bzw. als abrundende „Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ – gebietsinterne Ausgleichsfläche (mit einer Flächengröße von rund 135 m² bzw. ca. 2%).

Auf die zugehörigen Flächenbilanzen, unterteilt in bestandskräftige sowie verfahrensgegenständliche Planung unter der nachfolgenden Ziffer 5.2 wird verwiesen.

Fazit / Bewertung: Es ist festzuhalten, dass die neu in Anspruch genommenen Flächen innerhalb / im „Inneren“ des bestehenden Gewerbegebietes (bzw. der bestandskräftig überplanten Flächen des Gesamt-Gewerbegebietes) liegen und keine weiteren, zusätzlichen Bereiche der an das Gewerbegebiet angrenzenden, unbebauten „freien Landschaft“ neu in Anspruch genommen werden. Außerdem bleibt die ursprünglich konzeptionell vorgesehene raumwirksame Trennung zwischen den Bauflächen der beiden Baugebiets-Quartiere durch Flächen zur Baugebietsdurchgrünung grundsätzlich erhalten, auch wenn diese Flächen für die Baugebiets-Durchgrünung im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungs-Verfahrens in ihrer Größe bzw. Ausdehnung entsprechend verringert werden.

Insgesamt ist das geplante Maß an Überbauung / Überprägung der Flächen bzw. der Böden sowie an Bodenversiegelung sowohl im Hinblick auf die vorliegende besondere Bestands- / Standortsituation des PG (darunter v.a. integrierte städteb. Lage sowie entsprechende Vorbelastungen) als auch in Berücksichtigung der mit dem Vorhaben weiterhin verbundenen Flächen-Erfordernisse aus gesamtplanerischer Sicht als angemessen, bedarfsgerecht und situativ verträglich anzusehen. In Bezug auf die Belange des Schutzgutes Fläche - Flächenverbrauch / Flächenversiegelung bzw. -überbauung sind die Auswirkungen deshalb nur als geringfügig zu bewerten.

4.2.2 Schutzgüter Boden , Wasser (Grundwasser / Oberflächengewässer) sowie Klima / Luft

Da i.V.m. dem gegenständlichen Vorhaben, wie unter der vorhergehenden Ziffer beschrieben, ein zusätzlicher Flächenverbrauch stattfindet, ist mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima / Luft zu rechnen. Auch bzgl. dieser Schutzgüter ist aufgrund des relativ geringen Flächenverbrauchs von Flächen innerhalb / im „Inneren“ eines bestehenden bzw. bestandskräftig ausgewiesenen Gewerbegebietes deshalb nur von geringfügigen Auswirkungen auszugehen.

Die Auswirkungen, deren Ursache letztlich weitere Flächenüberformungen / -versiegelungen, etc. darstellen, auf den Boden / Untergrund selbst, die Grundwasserneubildungsrate, das Ausmaß des Oberflächenabflusses, auf Oberflächengewässer bleiben nicht gänzlich aus. Allerdings werden diese insbesondere auch durch die Festsetzung minimiert, dass von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücken möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zur

Versickerung zu bringen ist (siehe Ziffer 16. „Regenwasserversickerung“ der „Festsetzungen durch Text“). Auswirkungen durch boden- / gewässergefährdende Stoffe, etc. kann durch einen sorgsamem Umgang mit derartigen Stoffen entgegengewirkt werden. Oberflächengewässer sind im PG und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden – die Östliche Günz verläuft in einer Entfernung von mehr als 300 m östlich des Vorhabengebietes.

Für das Schutzgut Klima / Luft bzw. i.V.m. möglichen kleinklimatischen Auswirkungen durch eine Temperaturerhöhung ist entscheidend, dass die ursprünglich konzeptionell vorgesehene raumwirksame Trennung zwischen den Bauflächen der beiden Baugebiets-Quartiere durch Flächen zur Baugebietsdurchgrünung grundsätzlich in einem insgesamt räumlich-wirksamen Umfang erhalten bleibt - auch wenn diese Flächen zur vorrangigen Baugebiets-Durchgrünung in ihrer Größe entsprechend verkleinert werden. Dadurch bleibt ein durchgehender, das Gesamtgebiet i.E. weiterhin wirksam trennender bzw. untergliedernder Korridor mit entsprechenden, positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft grundsätzlich erhalten.

Fazit / Bewertung: In Verbindung mit den Schutzgütern Boden / Untergrundsituation, Wasser – Oberflächengewässer / Grundwasser sowie Klima / Luft sind im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“ nur Auswirkungen geringfügiger Erheblichkeit zu erwarten, die v.a. aufgrund der Lage sowie Art und insbesondere Umfang des Vorhabens als situativ verträglich zu bewerten sind.

Allgemeine Hinweise

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.

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.

Bauwasserhaltung

Falls bei der Errichtung eines 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.

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

Wie unter Ziffer 4.2.1 bereits dargestellt werden im Ergebnis i.V.m. dem Planvorhaben innerhalb des bestehenden Baugebietes lediglich Flächen neu in Anspruch genommen und zusätzliche Flächenüberbauungen / -versiegelungen über das bereits planungsrechtlich zulässige Maß hinaus festgesetzt bzw. ermöglicht. In Bezug auf die Bestands- / Realnutzungssituation wird weiterhin auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 4.1 verwiesen.

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass die neu in Anspruch genommenen Flächen innerhalb / im „Innenen“ des bestehenden Gewerbegebietes (bzw. der bestandskräftig überplanten Flächen des Gesamt-Gewerbegebietes) liegen und keine weiteren, zusätzlichen Bereiche der an das Gewerbegebiet angrenzenden, un bebauten „freien Landschaft“ neu in Anspruch genommen werden. Außerdem bleibt die ursprünglich konzeptionell vorgesehene raumwirksame Trennung zwischen den Bauflächen der beiden Baugebiets-Quartiere durch Flächen zur Baugebietsdurchgrünung grundsätzlich erhalten, auch wenn diese Flächen für die Baugebiets-Durchgrünung im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungs-Verfahrens in ihrer Größe bzw. Ausdehnung entsprechend verringert werden. Somit bleibt i.E. ein in Nord-Süd-Richtung weiterhin durchgängiger Korridor z.B. auch für Wanderungsbewegungen von Tieren (Kriechtieren, Kleinsäugetieren, etc.) grundsätzlich erhalten.

Schutzgebiete, Schutzobjekte, etc.: Nach derzeitigem Kenntnisstand sind weder Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit §30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK noch besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff vorhanden. Auch wurden im gegenständlichen Vorhabengebiet keine Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten im Rahmen der eigenen Kartierarbeiten und Ortseinsichten festgestellt.

Weiterhin sind auch im ABSP des Landkreises Unterallgäu keine einschlägigen Aussagen enthalten, die sich auf das PG oder dessen nähere Umgebung beziehen.

Artenschützerische Bewertung: Insbesondere aufgrund des vergleichsweise geringen Lebensraumpotentials der Plangebietsflächen selbst (u.a. durch Lage, Vorbelastungen, Lebensraum- / Artenausstattung, etc.) sowie auch der vorhandenen, in starkem Maße anthropogen vorgeprägten Bestands- / Realnutzungssituation des gesamten Flächenumgriffs ist das PG für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutende Tierarten von nur untergeordneter Bedeutung zu bewerten. Bzgl. der Realnutzungssituation wird auf die Ziffer 4.1 verwiesen.

Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass i.V.m. dem gegenständlichen Planungsvorhaben bzw. dessen Realisierung 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 v.a. im Hinblick auf räumliche Lage, Bestands- / Realnutzungssituation sowie Art und Umfang des Vorhabens i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben nicht gegeben. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sowie biologische Vielfalt sind insgesamt als vergleichsweise geringfügig zu bewerten.

Allg. Hinweis: Abschließend wird gerade auch im Hinblick auf (im gegenständlichen Fall künftig) durchzuführende Rodungs- / Fällmaßnahmen sowie Pflegemaßnahmen von Gehölzen darauf hingewiesen, dass Rodungsmaßnahmen, Baumfällungen, etc. generell ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum

zwischen 01.10. und 28.02. zulässig sind. Ausnahmen (aus wichtigem Grund) sind nur in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

4.2.4 Immissionsschutz - Mensch (Immissionsschutz / Erholung)

Immissionsschutz / Gewerbe- und Verkehrslärm

Durch die Überplanung sowie in der Konsequenz die zukünftige anderweitige Umsetzung / Flächennutzung der nicht mehr benötigten Flur- / Wirtschaftswegefäche und der Anpassung der Grünflächen zur Baugebietsdurchgrünung zugunsten der Ausweitung bzw. Arrondierung der Bauland-Flächen und Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen ist im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“ insgesamt von keinen gebietsunverträglichen zusätzlichen Erheblichkeiten gegenüber dem Schutzgut Mensch – Immissionsschutz auszugehen.

Die diesbezügliche Gesamtsituation ist zum einen v.a. aufgrund der Lage, der Bestandssituation mit den Vorbelastungen durch die nahe gelegene Autobahn und das bestehende Gewerbegebiet, der Dimensionierung sowie Art und Maß des Vorhabens entsprechend zu bewerten. Zum anderen sind insbesondere auch die Inhalte der textlichen Festsetzungen Ziffer 8. „Immissionsschutz“, mit den für die Gewerbegebietsflächen „GE 5“ (und damit auch für die Flächen des PG) unverändert zukünftig fortgeltenden, bestandskräftig festgesetzten „höchstzulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel L_w“ auf tagsüber 60 dB(A) m² Grundstücksfläche und auf nachts 45 dB(A) m² Grundstücksfläche“ zu berücksichtigen.

Erholung

In Bezug auf die Erholungsnutzung ergeben sich ebenfalls keine negativen Auswirkungen, da die Plangebietsflächen einschließlich des derzeitigen Verbindungsweges zwischen der „Eidlerholzstraße“ und dem „Loheweg“, für Erholungssuchende (Spaziergänger, Radfahrer, etc.) keine Bedeutung / Relevanz aufweisen. Eine Attraktivität der PG-Flächen für Erholungssuchende ist nicht gegeben.

Genauso verhält es sich bzgl. der indirekten Erholungsnutzung, dem Blick in die freie Landschaft. Insgesamt ist durch die gegenständliche Planung von keiner nennenswerten Auswirkung / Beeinträchtigung i.V.m. der Fernwirkung oder besonderen Blickbeziehungen insbesondere aufgrund der Lage im „Inneren“ des Gesamt-Baugebietes auszugehen.

Fazit / Bewertung: In Verbindung mit den Belangen des Schutzgutes Immissionsschutz - Mensch (Immissionsschutz / Erholung) sind im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“ keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten bzw. ist von keinen weiteren schutzgutbezogenen Erheblichkeiten auszugehen.

Allgemeiner Hinweis i.V.m. landwirtschaftlichen Nutzungen

Infolge der Lage des Planungsgebietes nördlich von ausgedehnten landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im gesamten Plangebiet und dessen Umgriff mit Immissionen i.V.m. der Landwirtschaft zu rechnen (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen). Insbesondere können diese vorübergehend auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, infolge der Bewirtschaftung von landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten – beispielsweise insbesondere während der Erntezeiten.

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

4.2.5 Denkmalschutz – Kulturgüter / Sachgüter

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.

Allgemeine Hinweise zum Bodendenkmalschutz:

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 DSchG 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 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Sachgüter: In Bezug auf die Bestands- / Realnutzungssituation wird auf die Ausführungen unter der vorhergehenden Ziffer 4.1 verwiesen. Im benachbarten Umfeld des Plangebietes sind insbesondere die direkt angrenzenden Straßen / Verkehrsflächen sowie die in der Nähe / Nachbarschaft befindlichen Gebäude / Gebäudeteile, baulichen Anlagen, etc. zu nennen.

Eventuelle Schäden sind generell vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.

Fazit / Bewertung: In Verbindung mit dem Schutzgut Sachgüter ist durch die Ausweitung / plangebietsinterne Arrondierung der bestehenden Grundstücksflächen bzw. der Flächen mit bestandskräftigem „Bau-recht“ nach aktuellem Kenntnisstand ebenfalls keine Relevanz / Erheblichkeit von schutzgutbezogenen Auswirkungen gegeben.

4.2.6 Landschafts- und Ortsbild

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

Insbesondere wird die ursprünglich konzeptionell vorgesehene städtebauliche Grundkonzeption nicht verändert, da die raumwirksame Trennung zwischen den Bauflächen der beiden Baugebiets-Quartiere durch Flächen zur Baugebietsdurchgrünung grundsätzlich erhalten bleibt, auch wenn diese Flächen zur vorrangigen Durchgrünung in ihrer Größe verringert werden.

Des Weiteren ist bzgl. der relevanten, räumlich-wirksamen Außenwahrnehmung der PG-Flächen gegenüber der „freien Landschaft“ von keiner nennenswerten Auswirkung / Beeinträchtigung auszugehen, insbesondere aufgrund von Dimensionierung / Umfang und Lage im Gesamt-Baugebiet sowie v.a. auch in Berücksichtigung der festgesetzten bis über 30 m Tiefen Ausgleichsflächen (auf Teilfläche Fl.-Nr. 600/6) am Südrand des PG.

Fazit / Bewertung:

Durch die Anpassung an die derzeitigen Erfordernisse bzw. die Fortschreibung der bestandskräftigen Bauleitplanung sind im Vergleich zur „planungsrechtlichen Bestandssituation“ keine zusätzlichen negativen Auswirkungen gegenüber den Belangen des Schutzgutes Landschafts- und Ortsbild zu erwarten bzw. ist von keinen weiteren schutzgutbezogenen Erheblichkeiten auszugehen.

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

Die Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007 inklusive der 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 und der 6. Änderung in der Fassung vom 23.09.2013 werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der gegenständlichen 9. Änderung des Bebauungsplans mit Inkrafttreten der vorliegenden Satzung durch nachfolgende Änderungen bzw. Neufestsetzungen ergänzt und fortgeschrieben.

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

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

Zusätzlich zu den Änderungen bzw. Fortschreibungen und Neufestsetzungen wurden 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 textlichen Festsetzungen des bestandskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2007 sowie dessen 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 in den „Festsetzungen durch Text“ in schwarzem Farbton nachrichtlich-informativ wiedergegeben!)

5.1 Wesentliche Plan-Änderungen bzw. -Fortschreibungen

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

Planzeichnung:

- Umänderung einer insgesamt ca. 3.010 m² großen Öffentlichen Grünfläche mit vorrangigem Zweck zur Baugebietsdurchgrünung (Anteil ca. 1.540 m²) bzw. einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ (Anteil ca. 1.470 m²) in eine Gewerbegebietsfläche gemäß § 8 BauNVO. Hierdurch wird entsprechend von Anlass und Bedarf bzw. Erfordernis des Planvorhabens eine zielführende, situativ-bedarfsgerechte Ausweitung / Arrondierung der östlich angrenzenden Gewerbegebiets-Grundstücke (im Gewerbegebiets-Teilbereich „GE 5“) erreicht, i.S. einer grundsätzlich konsequenten Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale in einer aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht gesamtgebietsverträglichen Weise. Die gegenständliche Plan-Änderung ermöglicht damit i.E. eine Vergrößerung der Bauland-Flächen mit der eine Erhöhung / Optimierung der Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der betreffenden Baugrundstücke entsprechend des Bedarfs einhergeht.
- Die Führung der Baugrenzen, die in der bestandskräftigen Planung entlang des östlichen Randbereiches – noch innerhalb des Geltungsbereiches – liegen, werden für den Erhalt einer zielführenden Gesamt-Planungskonzeption entsprechend um 19 m nach Richtung Westen verschoben bzw. räumlich nachgeführt und angepasst, und damit die östlich an das Plangebiet angrenzenden Überbaubaren Grundstücksflächen des „GE 5“ in dem gewünschten bzw. aus gesamtplanerischer Sicht zielgerichteten, situativ-bedarfsgerechten Umfang vergrößert.
Insgesamt sind damit bezogen auf die Planungskonzeption des Gesamt-Baugebietes „Gewerbegebiet südlich der A 96“ die Baugrenzen des plangegegenständlichen „GE 5“ von den Baugrenzen der westlich anschließenden Baugebiets-Teilflächen „GE 1“ und „GE 2“ noch 15 m weit bzw. immer noch deutlich voneinander räumlich abgesetzt entfernt, weshalb die übergeordnete städtebauliche Situation mit einer deutlichen, raumwirksamen Trennung / wahrnehmbaren „städtebaulichen Zäsur“ zwischen den Bauflächen dieser beiden Baugebiets-Quartiere erhalten bleibt.
- Des Weiteren erfolgt am Nordrand des PG in dem 8,0 m breiten Flächenstreifen entlang der „Eidlerholzstraße“ (= straßenraumbildende / -wirksame Abstandsfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der

„Eidlerholzstraße“ und der Führung der Baugrenzen im PG) eine Umänderung bzw. gesamtplanerische Anpassung der dort bestandskräftig festgesetzten Teilflächen der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der Flur- / Wirtschaftswegefleichen auf Fl.-Nr. 601 in eine Gewerbegebietsfläche gemäß § 8 BauNVO. Damit soll im Zuge einer weiteren zielführenden und zugleich situativ-bedarfsgerechten Erhöhung / Optimierung der Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit i.V.m. dem Baugrundstück Fl.-Nr. 600/2 insbesondere auch die Erschließungssituation dieses Grundstückes in einem gesamtgebietsverträglichen Rahmen verbessert werden. Die entlang der „Eidlerholzstraße“ innerhalb der Baulandfläche vorhandene Fläche / Umgrenzungslinie für die Anlage von Stellplätzen „St“ wird gesamtkonzeptionell entsprechend nachgeführt bzw. nach Westen hin ausgeweitet und angepasst.

Abschließend erfolgt u.a. auch als Verringerungsmaßnahme für die Rücknahme insb. der Grünflächen in diesem straßenraumbegleitenden Abschnitt die Festsetzung von 2 zusätzlichen Gehölzen mind. 2. Wuchsordnung auf Privatgrund entlang der „Eidlerholzstraße“, um in diesem Bereich die räumlich-wirksame, straßenraumbegleitende Durchgrünungssituation, entsprechend des ursprünglichen Planungskonzeptes, dennoch grundsätzlich weiterhin zu stärken.

- Die ursprünglichen bzw. bestandskräftig festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen (mit festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen vorrangig zur Baugebietsdurchgrünung) werden entsprechend der vorstehenden Planungskonzeption für den Änderungsbereich angepasst bzw. umgeändert, und am Westrand der mit der Planung ausgeweiteten bzw. neu geformten Baugrundstücke eine durchgehende, mind. 5 m breite private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ neu ausgewiesen.

Als Pflanzbindungsmaßnahmen sind darin neben der Pflanzung einer mind. 2-reihigen, durchgehenden bzw. dichten und lückenlosen Strauchgehölzstruktur die Umsetzung / Pflanzung der in der Planzeichnung eingetragenen, strukturbildenden Gehölze mind. 2. Wuchsordnung zwingend festgesetzt.

Zusammen mit den unmittelbar westlich angrenzenden, ebenfalls mind. 5,0 m breiten bestandskräftig festgesetzten privaten Grünflächen der Baugebiets-Teilflächen „GE 1“ und „GE 2“ (gemeinsame Ausbildung eines insgesamt mind. 10,0 m breiten Grünstreifens) wird damit im gesamtplanerischen Kontext unverändert eine situativ-bedarfsgerechte, räumlich-wirksame Baugebiets-Durchgrünung erreicht (in einem Maß, mit der die Funktion dieser Flächen noch gewährleistet ist). Insgesamt bleibt damit auch diesbezüglich die gewünschte, übergeordnete städtebauliche Situation mit einer deutlichen, raumwirksamen Trennung zwischen den Bauflächen der beiden Baugebiets-Quartiere erhalten.

- Abschließend werden die am Südrand des PG gelegenen gebietsinternen Ausgleichsflächen (Ausgleichsfläche mit Bez. „A8“ auf Teilfläche Fl.-Nr. 600/6) planungskonzeptionell nachgeführt bzw. räumlich angepasst. Hierfür wird der entsprechende Abschnitt im südlichen Randbereich der überplanten, ursprünglichen Flur- / Wirtschaftswegefleichen auf Fl.-Nr. 601 mit in die dort bereits bestandskräftig ausgewiesenen Ausgleichsflächen mit einbezogen. Auf die übergeordnete naturschutzfachliche Maßnahmenkonzeption unter der nachfolgenden Ziffer 7.2.1 dieser Begründung wird inhaltlich weiterführend verwiesen.

Festsetzungen durch Text:

- Sowohl in Berücksichtigung / einer konsequenten Nutzung der vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale sowie der besonderen Lagegunst der plangegegenständlichen Flächen als auch im Hinblick auf den zur Überplanung benötigten Flächenbedarf für die gewünschte, weitere Fortentwicklung des Baugebietes wurde unter Ziffer 2. „Maß der baulichen Nutzung“ die ergänzende Festsetzung getroffen, dass die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche / Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 3 BauNVO zum Bauland hinzugerechnet werden.

Im Ergebnis wird damit im gegenständlichen Planungsfall - zusammen mit der bestandskräftigen Festsetzung, dass wasserdurchlässig befestigte Flächen (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster o. ä.)

generell nicht mit auf die Grundfläche angerechnet werden - mit Blick auf eine zielführende bzw. bedarfsgerechte und zukunftssträchtige Gesamtplanungskonzeption insb. sowohl in Berücksichtigung der weiterhin (nur noch sehr eingeschränkt) vorhandenen, übrigen Flächenpotentiale für Gewerbegebiets-Entwicklungen im Gemeindegebiet als auch der besonderen Bestandssituation und Lagegunst der plangegenständlichen Flächen eine weitreichende bauliche Verwertbarkeit des „Baulandes“ des PG planungsrechtlich ermöglicht bzw. wird im gesamtplanerischen Kontext als verträglich erachtet.

- Unter Ziffer 9.1 der Festsetzungen durch Text wurde hinsichtlich einer generellen Aktualität der Planunterlagen ergänzt, dass für alle im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen und für alle Pflanzungen innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" ausschließlich und nachweislich autochthones Pflanzgut zu verwenden ist.

Des Weiteren gilt für die zur Verwendung zulässigen Arten und deren Mindestanforderungen die Pflanzenliste unter Ziffer 9.2.2 verbindlich.

Zudem wurde diese Liste im Hinblick auf die vorliegend vorgesehene Verwendung, grünordnerischen Funktionen und Zielsetzungen i.V.m. dem gegenständlichen Plangebiet aufgrund von Erfahrungswerten aus den letzten Jahren sowie insbesondere auch des gewünschten Erhalts bzw. der gezielten Umsetzung von deutlich wahrnehmbaren, räumlich-wirksamen Grünstrukturen aktualisiert: entsprechend wurden sieben bislang enthaltene, i.E. vorrangig niedrigwüchsige Arten aus der Liste gestrichen (Rosa spec. / Rubus-Arten bzw. Brom- & Himbeere) sowie eine Art ergänzt (Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn).

- Unter Ziffer 9.2.1 der Festsetzungen durch Text wurde für das verfahrensgegenständliche Planungsgebiet die bestandskräftige Festsetzung entfernt, dass im Baugebiet GE 5 als Besonderheit die Anlage einer als Schotterrasenfläche ausgeführten Feuerwehrumfahrt „im südlichen Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 600 (Gmkg. Erkheim; heute Fl.-Nr. 600/4 der Fa. Arndt) gemäß dem in der Planzeichnung eingezeichneten bzw. festgelegten Umfang“ zulässig ist.

Diese Festsetzung wurde zum einen gestrichen, da durch die gegenständliche Planung die verbleibenden privaten Grünflächen am Westrand des PG, die der Trennung der beiden Baugebiets-Quartiere dienen, auf ein Mindestmaß verringert wurden, mit dem die Funktion dieser Flächen noch gewährleistet ist. Bei Anlage einer als Schotterrasenfläche ausgeführten Feuerwehrumfahrt auf den verbleibenden Grünflächen, wäre diese Funktion deshalb nicht mehr gewährleistet. Zum anderen ist diese Festsetzungs-Erfordernis für eine ursprünglich i.V.m. der Umsetzung und Fortentwicklung des Betriebs-Geländes auf Fl.-Nr. 600/4 geschuldeten „besonderen Situation“, welche im Zusammenhang mit der damaligen Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes auftrat, im Rahmen der vorliegenden Planänderung grundsätzlich nicht mehr gegeben.

- Dagegen wurde in der Ziffer 9.2.1 der textlichen Festsetzungen neu mit aufgenommen, dass eine bereichsweise Unterbauung (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) der ausgewiesenen privaten Grünflächen zulässig ist, sofern die Pflanzbindungs-Maßnahmen davon nicht beeinträchtigt werden bzw. in ihrer räumlich-funktionalen Wirksamkeit unberührt bleiben. Dieser Punkt wurde ergänzt, da die Baugrenze im Zuge der gegenständlichen Planung im Hinblick auf das gewünschte Planungsziel des Erhalts / der Umsetzung einer situativ-bedarfsgerechten, zukunftssträchtigen Planungskonzeption bis direkt an den Rand der privaten Grünfläche verschoben wurde bzw. zu verlegen war; und in der Konsequenz auch die Ermöglichung einer Errichtung von (hoch)baulichen Anlagen bis unmittelbar an den Grünflächenbereich heran erfolgen / berücksichtigt werden soll.

Damit soll vor dem Hintergrund einer möglichst umfangreichen Ausweitung des Baurechts bzw. einer größtmöglichen Erhöhung / Optimierung der Flexibilität bzgl. der baulichen Verwertbarkeit der betreffenden Baugrundstücke abschnitts- / bereichsweise eine Unterbauung z.B. mit Fundamenten oder mit Trassenführungen von Leitungen zur Spartenerschließung ermöglicht werden. Generell dient auch dieser Punkt i.S. von Anlass und Bedarf der vorliegenden Plan-Änderung (s. Kapitel 1. der Begründung) zur konsequenten Schaffung eines weitestmöglichen Raumangebotes für die Entwicklung der ansässigen Firmen innerhalb / „im Inneren“ des bestehenden Gesamt-Baugebietes im Rahmen einer

gesamtgebietsverträglichen Planungskonzeption – auch, um in der Folge nicht potentiell anderweitige, bislang unbeplante Flächen des Außenbereichs, neu in Anspruch nehmen zu müssen.

- Des Weiteren wurden die Regelungen bzgl. der auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Bauflächen- und Ortsrandeingrünung" geltenden Pflanzbindungsmaßnahmen unter Ziffer 9.2.2 der Festsetzungen geändert bzw. konkretisiert. Im Wesentlichen erfolgt diese „Konkretisierung“ bzw. die differenzierte und abschließend bestimmte Festlegung der grünordnerischen Maßnahmenkonzeption, damit auf den nun geringfügiger ausgeprägten Grünflächenbereichen entsprechende Grün-Strukturen umgesetzt werden, durch welche die Zielsetzungen der Schaffung einer qualitätsvollen Baugebietsdurchgrünung und der Beibehaltung der im Siedlungsgefüge wahrnehmbaren, räumlich-wirksamen Trennung / trennenden Wirkung der beiden Baugebietsquartiere dennoch erreicht werden.

Außerdem wurden hinsichtlich einer generellen Aktualität der Planunterlagen noch allgemeine Hinweise ergänzt bzgl. der Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bayer. Nachbarrecht und dass Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen generell ausschließlich in den Wintermonaten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig sind.

- In den Festsetzungen durch Text wurde unter Ziffer 9.7.1 die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung / die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die gegenständliche 9. Änderung des Bebauungsplans ergänzt bzw. für den Geltungs- bzw. Wirkungsbereich der verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan-Änderung wurde diese Unterziffer der bestandskräftigen 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 vollständig ersetzt (siehe Ziffer 9.7.1 der „Festsetzungen durch Text“).

Die Neufassung dieses Abschnittes wird erforderlich aufgrund der i.V.m. dem vorliegenden Planvorhaben erfolgenden „Mehrung des Baurechts“ bzw. der oben beschriebenen Änderungen der Planzeichnung bzgl. der Flächen-Nutzungen / zulässigen Flächenüberbauungen. Bzgl. der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Flächen-Zuordnung des zusätzlich notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs wird weiterführend auf die Inhalte der nachfolgenden Ziffern 6. und 7. dieser Begründung verwiesen.

- Ebenso wurde im Zuge der Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs für die gegenständliche 9. Änderung des Bebauungsplans die Maßnahmenkonzeption für die bestandskräftig festgesetzte Ausgleichsfläche mit der Bezeichnung „A 9“ (Teilabschnitt von Ziffer 9.7.2 der Festsetzungen durch Text) entsprechend der erfolgten Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu ergänzt bzw. fortgeschrieben.

Der Ausgleichsflächenbedarfs für die gegenständliche 9. Änderung des Bebauungsplans wird einer Teilfläche dieser Ausgleichsfläche A 9 zugeordnet. Auch diesbezüglich wird auf die nachfolgende Ziffer 7. dieser Begründung weiterführend verwiesen.

- Abschließend erfolgt im Zuge der gegenständlichen Bebauungsplanänderung eine anpassende Änderung unter der Ziffer 18. der Festsetzungen durch Text bzgl. der Sichtfelder / Sichtdreiecke.

Hinsichtlich einer generellen Aktualität der Planunterlagen wird die Höhe, gemessen ab der Fahrbahnoberkante, ab der die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder von jeder Art Sichtbehinderung wie Einfriedungen, Bepflanzungen und Aufschüttungen freizuhalten sind, von 0,90 m auf 0,80 m abgeändert bzw. berichtigt.

Weitere Änderungen der Festsetzungen durch Text des bestandskräftigen Bebauungsplans sind in Berücksichtigung der Gesamt-Planungskonzeption für das Gewerbegebiet bezogen auf den verfahrensgegenständlichen Vorhabenbereich bzw. im Hinblick auf Anlass und Zielsetzung des Planvorhabens nicht veranlasst. Alle nicht geänderten bzw. fortgeschriebenen und ersetzten Festsetzungen durch Text behalten auch weiterhin innerhalb des vorliegenden räumlichen Geltungsbereiches ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.

Hinweis:

Für die verfahrensgegenständliche Planänderung ist grundsätzlich keine Änderung / Fortschreibung der textlichen Hinweise angezeigt. Allerdings wird hinsichtlich einer generellen Aktualität der Planunterlagen in Bezug auf Informations-Standards / Fachinformationen, gesetzliche Regelungen / sonst. fachliche Regelwerke, Handlungsempfehlungen, etc. auf die entsprechenden Ausführungen und allgemeinen Hinweise insbesondere unter der vorhergehenden Ziffer 4.2 zu den Betrachtungen / Abhandlungen der Umweltschutzgüter sowie zudem auf die Inhalte unter der nachfolgenden Ziffer 8. „Erschließung und Infrastruktur“ weiterführend verwiesen.

5.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 0,6 ha und unterteilt sich wie folgt:

- A) Bestandskräftige Planung in der Fassung vom 17.12.2007 inklusive der 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012 und der 6. Änderung in der Fassung vom 23.09.2013:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 5.850 m ²	100 %
Gewerbegebiet	ca. 1.475 m ²	ca. 25,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 5 m ²	ca. 0,1 %
sonstige Wege- und Erschließungsfläche / Flur- und Wirtschaftsweg	ca. 1.060 m ²	ca. 18,1 %
öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Biotopvernetzung, Ortsrandeingrünung und Baugebietsdurchgrünung“	ca. 1.815 m ²	ca. 31,1 %
private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“	ca. 1.470 m ²	ca. 25,1 %
Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, gebietsinterne Ausgleichsfläche	ca. 25 m ²	ca. 0,4 %

- B) Verfahrensgegenständliche Planfassung der 9. Bebauungsplan-Änderung:

Art der Fläche	Flächengröße	%
Planungsgebiet gesamt	ca. 5.850 m ²	100 %
Gewerbegebiet, Flächenneuausweisung	ca. 3.045 m ²	ca. 52,1 %
Gewerbegebiet, bestandskräftig ausgewiesen	ca. 1.475 m ²	ca. 25,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 5 m ²	ca. 0,1 %
private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“	ca. 1.190 m ²	ca. 20,3 %
Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, gebietsinterne Ausgleichsfläche	ca. 135 m ²	ca. 2,3 %

6. Umweltprüfung / Umweltbericht & Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

6.1 Umweltbericht

Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wird im sog. Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Folglich wird aufgrund § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB sowohl von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB als auch von einem gesonderten Umweltbericht gemäß § 2a 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:

Insgesamt sind keine Anhaltspunkte für eine (zusätzliche) erhebliche bzw. unangemessene und eine über das hierfür übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie darunter insb. auch Buchstabe b BauGB genannten Umwelt-Schutzgüter i.V.m. dem Planvorhaben gegeben. Aufgrund v.a. der „planungsrechtlichen Bestandssituation“ sowie von räumlicher Lage, Bestands- / Realnutzung und Vorbelastungen sowie Art und Umfang des Planvorhabens können diese aus gesamtplanerischer Sicht weitgehend ausgeschlossen werden.

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

Auf die Ausführungen unter der voranstehenden Ziffer 4.2 dieser Begründung wird weiterführend verwiesen.

6.2 Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

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

6.2.1 Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Im Wesentlichen wurden zur Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs die neu als Bauland (Ausweitung Gewerbegebietsflächen GE 5) in Anspruch genommenen Flächenbereiche des Plangebietes zu Grunde gelegt (i.S. einer „Neuinanspruchnahme von Flächen“ bzw. planungsrechtlichen Schaffung von „neuem Baurecht“).

Für die übrigen Flächen des PG wird - mit Ausnahme der Umänderung (und einer diesbezüglich erfolgenden „naturschutzfachlichen Verrechnung“) von bisher bestandskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen in private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ - kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf erforderlich, da diese entweder unverändert als Grün- und Ausgleichsflächen festgesetzt werden oder es sich um bereits bestandskräftig als Bauland festgesetzte bzw. überbaute, überformte sowie anderweitig intensiv genutzte Flächenbereiche handelt, für die bereits „Baurecht“ besteht.

6.2.2 Festlegung von Kompensationsfaktoren

Auf Grundlage des o.g. Leitfadens wurden im Hinblick sowohl auf die Lage und Ausgangs- / Bestandssituation der Umweltschutzgüter als auch die Inhalte der vorliegenden Gesamt-Planungskonzeption für die Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. die Schaffung von „neuem Baurecht“ nachfolgende Kompensationsfaktoren festgelegt (auf den nachfolgenden, zugehörigen Übersichtslageplan wird verwiesen). Die Kompensationsfaktoren orientieren sich dabei eng an den Werten, die bereits in den bestandskräftigen Bebauungsplanunterlagen festgesetzt wurden. Außerdem wurden diese, ebenso wie auch die Ausgleichsflächen- und

die Grünordnungskonzeption des Planvorhabens selbst, im Vorfeld des Planaufstellungsverfahrens zudem bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Unterallgäu abgestimmt:

1. Für die **Umänderung von Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung "Biotopvernetzung, Ortsrandeingrünung und Baugebietsdurchgrünung" sowie private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ in Baulandflächen** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,8**. Der angesetzte Wert des Kompensationsfaktors für die Überplanung / -bauung der vorliegend bestandskräftig festgesetzten Flächen zur Ortsrandeingrünung sowie Baugebietsdurchgrünung wurde entsprechend der Einstufung gem. Leitfaden in die Kategorie II - Typ A, unterer Wertebereich, vorgenommen.
2. Für die **Umänderung einer Flur- / Wirtschaftswegefäche in Baulandflächen** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,3**. Für die bestehende Flur- / Wirtschaftswegefäche wurde im Zuge der Aufstellung des bestandskräftigen Bebauungsplanes bereits ein Kompensationsfaktor von 0,3 festgesetzt. Da der Flächenbereich im Zuge der gegenständlichen Planung in eine Gewerbegebietsfläche umgewandelt wird, wird die Differenz des Kompensationsfaktors von 0,6 für Gewerbegebietsflächen zu dem Kompensationsfaktor für die Flur- / Wirtschaftswegefäche (0,3) zusätzlich festgesetzt.
3. Für die **Umänderung einer Ausgleichsfläche in eine private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“** erfolgt die **Festsetzung des Kompensationsfaktors auf einen Wert von 0,2**. Für die Überplanung einer festgesetzten Grünfläche wird ein Kompensationsfaktor von 0,8 angesetzt (siehe Ziffer 1.), für die Überplanung einer Ausgleichsfläche ist ein Kompensationsfaktor von 1,0 anzusetzen. Die Differenz des Kompensationsfaktors von 0,2 zwischen dem Wert für eine Ausgleichsfläche und eine Grünfläche wird deshalb für die gegenständliche Überplanung zusätzlich festgesetzt.

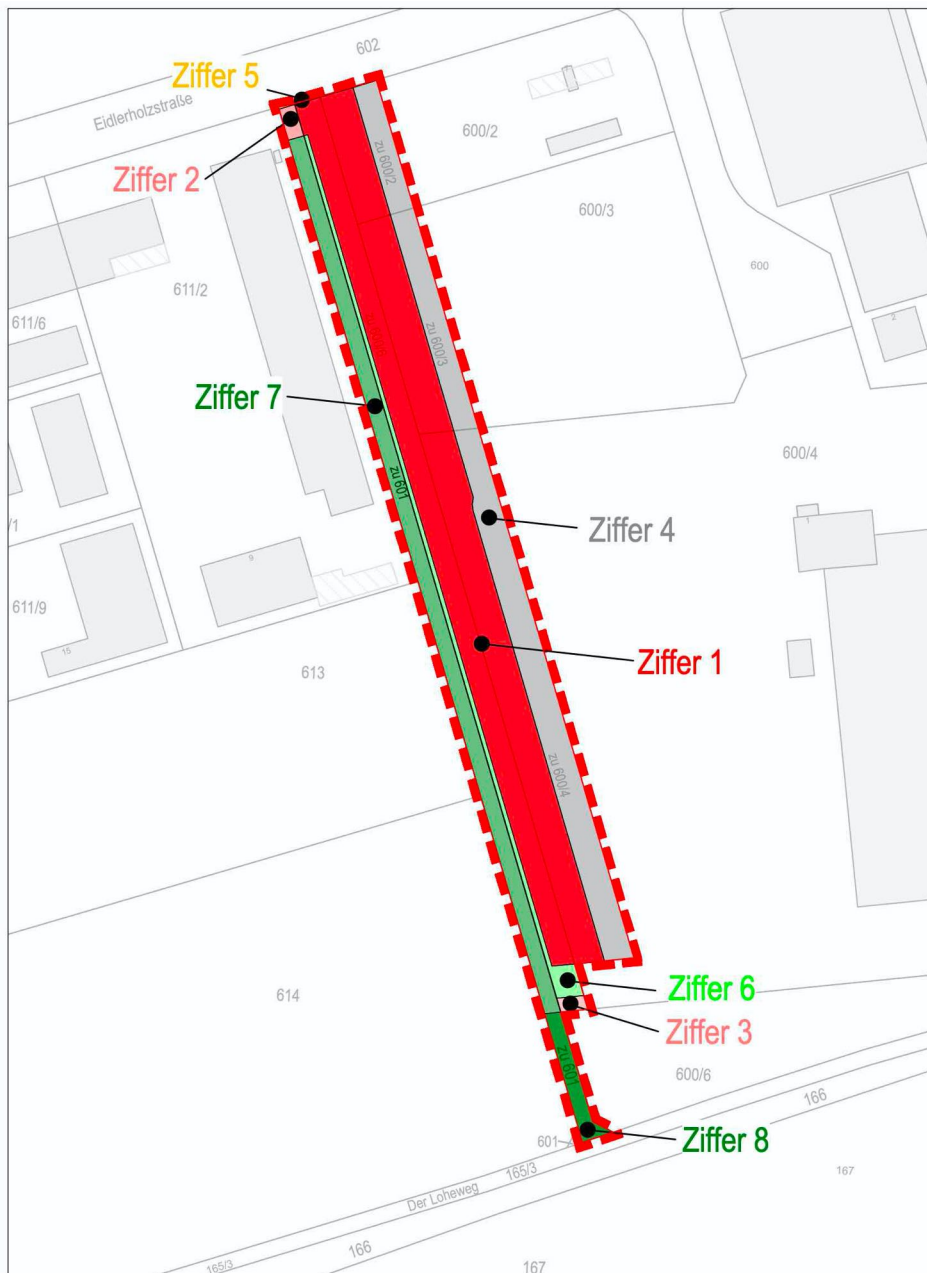
Im Gegensatz dazu besteht für folgende Flächen / Teilbereiche des PG keine Ausgleichsrelevanz bzw. es erfolgt eine Aufwertung:

4. Die Festsetzung der **Gewerbegebietsfläche im Osten des Planungsgebietes**, welche im Hinblick auf die Schaffung eines räumlich-funktional zielführenden Übergangsbereiches insb. auch bzgl. der Führung der Überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen gesamtkonzeptionell mit überplant wird, bleibt **unverändert**. Folglich ist dieser Flächenbereich **nicht ausgleichsrelevant**.
5. Die Festsetzung der **Öffentlichen Verkehrsfläche im Norden des Planungsgebietes**, der ebenfalls i.V.m. der Schaffung eines planungsrechtlich zielführenden Übergangsbereiches gesamtkonzeptionell mit überplant wird, bleibt ebenfalls **unverändert**. Folglich ist auch dieser, zudem vergleichsweise geringfügige Flächenbereich **nicht ausgleichsrelevant**.
6. Weiterhin wird etwa im Bereich der Westhälfte des PG (als ergänzender Flächenstreifen der neu festgesetzten Eingrünung auf Privatgrund) ein von Nord nach Süd verlaufender, schmaler Flächenstreifen **von einer Öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung "Biotopvernetzung, Ortsrandeingrünung und Baugebietsdurchgrünung" neu als private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ festgesetzt**. Bzgl. der Ausgleichsrelevanz handelt es sich in diesem Fall um eine grundsätzlich unveränderte Situation. Folglich ist auch dieser Flächenbereich als **nicht ausgleichsrelevant** zu bewerten.
7. Der Großteil des **Flur- / Wirtschaftsweges** auf Grundstück Fl.-Nr. 601 der Gmkg. Erkheim wird in eine **private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“** umgeändert. Durch diesen **Rückbau / diese Entsiegelung** wird die Fläche aufgewertet und in eine nicht ausgleichsrelevante Flächenkategorie überführt. Deshalb beträgt der **Aufwertungsfaktor 0,3** – analog zu dem Kompensationsfaktor, der für die bestehende Flur- / Wirtschaftswegefäche im Zuge des Aufstellungsverfahrens des bestandskräftigen Bebauungsplanes hierfür festgesetzt wurde.

8. Der südliche Teil des **Flur- / Wirtschaftsweges** auf Grundstück Fl.-Nr. 601 wird in eine **Ausgleichsfläche** umgeändert. Durch diesen Rückbau / diese Entsiegelung wird auch dieser Flächenbereich aufgewertet und in eine nicht ausgleichsrelevante Flächenkategorie überführt. Wie bei Ziffer 7. beträgt **auch hier der Aufwertungsfaktor 0,3** – analog zu dem Kompensationsfaktor, der für die bestehende Flur- / Wirtschaftswegfläche im Zuge des Aufstellungsverfahrens des bestandskräftigen Bebauungsplanes hierfür festgesetzt wurde.

Im nachfolgenden Übersichtsplan sind die ausgleichsrelevanten Flächen sowie auch die Flächenumgriffe ohne Ausgleichsflächenbedarf, gekennzeichnet mit der entsprechenden Nummer der vorstehenden Auflistung nochmals lagemäßig wiedergegeben (verortet) bzw. eingetragen.

Auf die zugehörige tabellarische Flächenaufschlüsselung im Folgekapitel 6.2.3 wird weiterführend verwiesen:



Ausschnitt aus der digitalen Flurkarte mit Überlagerung des räumlichen Geltungsbereichs der verfahrensgegenständlichen Planung mit Eintragung der ausgleichsrelevanten Flächen sowie der Flächenumgriffe ohne Ausgleichsflächenbedarf, (ohne Maßstab)

6.2.3 Flächenbilanz zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsflächenbedarfs

Auf Grundlage der unter Ziffer 6.2.2 getroffenen Festlegungen wird im Hinblick auf die Inhalte der vorliegenden Planung für die Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. die Schaffung / Mehrung von „neuem Baurecht“ ein entsprechender naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf gem. nachfolgender Tabelle ermittelt:

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächen- größe	Kompen- sations- faktor	Aufwer- tungsfak- tor	Ausgleichs- bedarf	Rückbau- / Entsiegelungs- fläche
Planungsgebiet gesamt	ca. 5.850 m ²				
Bauland / Neuausweisung Baugrundstücksflächen (Baugebiet GE 5) - Flächenneuanspruch- nahme: 1. Umänderung von Öffent- lichen Grünflächen mit Zweckbestimmung "Bio- topvernetzung, Ortsrandein- grünung und Baugebiets- durchgrünung" sowie priva- ten Grünflächen mit Zweck- bestimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“ in Baulandflächen (Schaffung von „neuem Baurecht“); <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 3.010 m ²	0,8	–	2.408 m ²	–
2. Umänderung einer Flur- / Wirtschaftswegefäche in Baulandflächen (i.S. einer „Mehring des Baurechts“) <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 30 m ²	0,3	–	9 m ²	–
3. Umänderung einer Aus- gleichsfläche in eine private Grünfläche mit Zweckbe- stimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“; <u>ausgleichsrelevant</u>	ca. 25 m ²	0,2	–	5 m ²	–
4. Gewerbegebietsfläche GE 5 im Osten des Pla- nungsgebietes; Bauland, bestandskräftig festgesetzt; <u>nicht ausgleichsrelevant</u>	ca. 1.475 m ²	–	–	–	–

Art der Fläche / Flächenaufschlüsselung	Flächen- größe	Kompen- sations- faktor	Aufwer- tungsfak- tor	Ausgleichs- bedarf	Rückbau- / Entsiegelungs- fläche
5. Öffentliche Verkehrsflä- che im Norden des Pla- nungsgebietes, Bestand; bestandskräftig festgesetzt; <i>nicht ausgleichsrelevant</i>	ca. 5 m ²	-	-	-	-
6. Überplanung einer Öffent- lichen Grünflächen mit Zweckbestimmung "Bio- topvernetzung, Ortsrandein- grünung und Baugebiets- durchgrünung" als private Grünfläche mit Zweckbe- stimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“; bzgl. Ausgleichsrelevanz unver- änderte Situation; <i>nicht ausgleichsrelevant</i>	ca. 275 m ²	-	-	-	-
7. Umänderung einer Flur- / Wirtschaftswegefäche (Fl.- Nr. 601) in eine private Grünfläche mit Zweckbe- stimmung „Bauflächen- und Ortsrandeingrünung“; <i>nicht ausgleichsrelevant - Aufwertung</i>	ca. 895 m ²	-	0,3	-	269 m ²
8. Umänderung einer Flur- / Wirtschaftswegefäche in eine Ausgleichsfläche; <i>nicht ausgleichsrelevant - Aufwertung</i>	ca. 135 m ²	-	0,3	-	40 m ²
Summe	5.850 m²			2.422 m²	309 m²

Fazit:

Damit ergibt sich für die Kompensation der mit Realisierung des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein **naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von 2.422 m² abzüglich der Aufwertung der Flächen, die 309 m² entsprechen:**
=> **naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf: 2.113 m².**

Von diesen 2.113 m² an naturschutzrechtlichem Ausgleichsflächenbedarf werden **gebietsintern** bzw. direkt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplans **135 m²** zugeordnet. Die restlichen **1.978 m²** des ermittelten Ausgleichsflächenbedarfs werden **gebietsextern** bzw. außerhalb des unmittelbaren räumlichen Geltungsbereiches des Planvorhabens zugeordnet.

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

7.1 Festsetzung / Zuordnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs

Von den 2.113 m² des festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs werden 135 m² gebietsintern auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 601 der Gemarkung Erkheim festgesetzt.

Die restlichen 1.978 m² des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs werden gebietsextern bzw. außerhalb des unmittelbaren räumlichen Geltungsbereichs des Planvorhabens auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 598 der Gemarkung Erkheim, zugeordnet bzw. festgesetzt.

7.2 Lage und Flächengröße der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsfläche

Die gebietsinterne Ausgleichsfläche liegt am südlichen Randbereich des Plangebietes auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 601 der Gemarkung Erkheim. Der Flächenbereich grenzt direkt westlich (= Flächenabschnitt der gegenständig mit überplanten, bisherigen Wirtschaftswegefläche / Teilfläche auf Fl.-Nr. 601) an die im bestandskräftigen Bebauungsplan bzw. dessen 4. Änderung festgesetzte Ausgleichsfläche A8 auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 600/6 der Gmkg. Erkheim.

Die festgesetzte Gesamtfläche beträgt 135 m².

Der **Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor** hat bei Fortführung der Maßnahmenkonzeption für die östlich unmittelbar anschließende, bestandskräftig festgesetzte Ausgleichsfläche A8 des gem. Ziffern 9.7.2. der Festsetzung durch Text festgelegten, fachlich geeigneten (und gegenständig zudem nochmals vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten) naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeption einen **Wert von 1,0**.

7.2.1 Entwicklungsziele / Maßnahmenkonzeptionen zur naturschutzfachlichen Aufwertung der gebietsintern festgesetzten Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Flurnummer 601, Gmkg. Erkheim

Bezüglich Lage und detaillierter Maßnahmenkonzeption der gebietsinternen Ausgleichsfläche wird auf die Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen) und die Festsetzungen zu der Ausgleichsfläche A8 unter Ziffer 9.7.2 der textlichen Festsetzungen verwiesen. Die Maßnahmenkonzeption zu dieser bereits bestandskräftig festgesetzten Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 600/6 wird auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 601 konzeptionell zielführend weitergeführt / fortgesetzt.

Zusammenfassend werden folgende naturschutzfachliche Maßnahmen festgelegt:

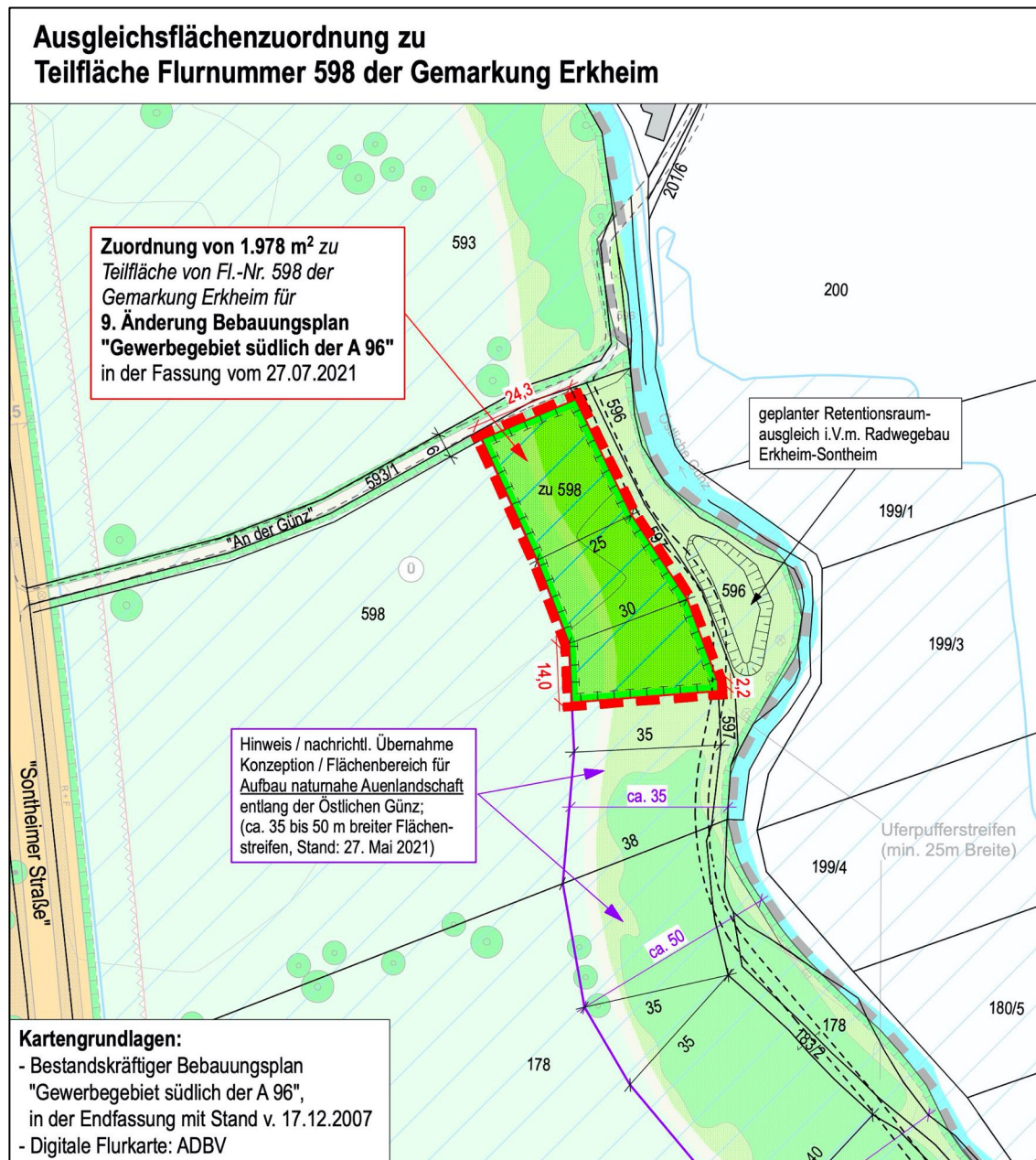
1. Verwendung ausschließlich einheimischer, standortgerechter Arten aus autochthonem Pflanzenmaterial
2. Aufbau arten-, blüten- und fruchtreicher Feldgehölzstrukturen (ca. 750 m²) bestehend aus anteilig 1/5 Gehölzen 2./3. Wuchsordnung und 4/5 aus Sträuchern; Pflege: Komplettrückschnitt gegen Überalterung etwa alle 20 Jahre (dabei darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gehölzstruktur gleichzeitig zurückgeschnitten werden).
Zusätzlich Anlage vorgelagerter, 1 bis 3 m breiter artenreicher Hochstaudensäume als Übergangselemente zu den Offenlandbereichen (bereichsweise Verwendung von autochthonem Saatgut erforderlich); Pflege: jährliche Herbstmahd nach dem Aussamen der Stauden, Abtransport Mähgut.
3. differenzierte Anpflanzung von Strukturbildnern bzw. von 10 Stück Großgehölzen / Gehölzen 1. Wuchsordnung sowie zusätzlich von 2 Gehölzen mind. 2. Wuchsordnung auf Teilfläche Fl.-Nr. 601; Pflege: Schnitt- und Pflegearbeiten bei Bedarf.
4. abschnittsweise Anlage von Rohbodenstandorten / Abtrag des Oberbodens (Entwicklung von mageren Standorten) entlang des südlichen Randbereiches der Gesamtfläche; Pflege: Mahd im Bedarfsfall, Verhinderung von Gehölz- und Neophytenaufwuchs.
5. Flächenhafte Extensivierung der verbleibenden Grünland-Restfläche; Pflegeziel: 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr (ggf. erforderliche 1. Mahd ab 01. Juli, 2. Mahd als Räum-Mahd im Herbst (je nach Wüchsigkeit kann evtl. auch eine 3. Mahd erforderlich sein); ohne Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel; innerhalb der ersten 3 bis 4 Jahre ist eine 3- bis 4-malige Aushagerungsmahd / Jahr erforderlich).

7.3 Lage und Flächengröße der gebietsextern festgesetzten Ausgleichsfläche

Die gebietsextern festgesetzte Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 598 der Gmkg. Erkheim liegt direkt entlang der Östlichen Günz, östlich des Gewerbegebietes südlich A 96 bzw. ca. 330 m östlich des verfahrensgegenständlichen Plangebietes.

Die gebietsextern festgesetzte Ausgleichsfläche umfasst eine Fläche von 1.978 m² und ist Teil der im bestandskräftigen Bebauungsplan, in der Fassung mit Stand vom 17.12.2007, bereits festgesetzten Ausgleichsfläche A9.

Der **Anrechenbarkeits- / Aufwertungsfaktor beträgt 1,0** bei Umsetzung der übergeordneten Maßnahmenkonzeption für die Ausgleichsfläche A9 des bestandskräftigen Bebauungsplans gem. Ziffer 9.7.2. der Festsetzung durch Text.



Ausgleichsflächenzuordnung Teilfläche Fl.-Nr. 598, Gmkg. Erkheim: Ausschnitt Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der A96“ der Gemeinde Erkheim in der Endfassung vom 17.12.2007 mit Eintragung der verfahrensgegenständlichen Ausgleichsflächen-Festsetzungen (ohne Maßstab); auf die plangraphische Darstellung im gesonderten Beiplan auf der Planzeichnung wird verwiesen.

7.3.1 Entwicklungsziele / Maßnahmenkonzeptionen zur naturschutzfachlichen Aufwertung der gebietsextern festgesetzten Ausgleichsflächen auf einer Teilfläche der Flurnummer 598, Gmkg. Erkheim

Bezüglich der Maßnahmenkonzeption der gebietsextern festgesetzten Ausgleichsfläche wird auf die Festsetzungen zu der Ausgleichsfläche A9 unter Ziffer 9.7.2 der textlichen Festsetzungen verwiesen.

(Hinweis: die übergeordneten naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzeptionen wurden dabei im Vorfeld des Plan-Aufstellungsverfahrens gesondert mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt)

Zusammenfassend werden folgende naturschutzfachliche Maßnahmen festgelegt:

A) Übergeordnete naturschutzfachliche Konzeption

1. Laubbaum- / Gehölzpflanzungen gemäß Planzeichnung; allerdings keine Anlage / Umsetzung nur von kleinen Baumgruppen oder Einzelgehölzen
2. Entnahme der Uferverbauungen, sofern von Seiten der Wasserwirtschaft möglich
3. Ggf. nur punktuell: Anlage von wechselfeuchten Mulden (keine Abfuhr des Bodenmaterials bzw. Wiedereinbau des Materials auf dem gleichen Grundstück / vollständig im Umgriff der Ausgleichsfläche)
4. Schaffung und dauerhafter Erhalt eines Uferpufferstreifens von min. 25 m Breite
5. Neugründung von Auwaldflächen entlang der östlichen Günz, mit einer Mindestbreite von 10 m (auf eine entsprechend erforderliche Abstimmung mit der Forstverwaltung wird hingewiesen), inkl. ergänzenden lockeren Schwarzerlenpflanzungen
6. Entwicklung von randlichen Saumstrukturen (Seggen-, Röhricht- und blütenreichen Hochstaudenbeständen)
7. Erhalt einer funktionsfähigen Zufahrtssituation für Pflege / Unterhalt der Ausgleichsfläche sowie der Östlichen Günst

B) Übergeordnete naturschutzfachliche Konzeption für den Bereich der verfahrensgegenständlich gem. § 9.7.1 festgesetzten gebietsexternen Ausgleichsfläche (Teilfläche Fl.-Nr. 598, Gmkg. Erkheim):

1. Übergeordnete Zielsetzung: naturnahe Auenlandschaft - Schaffung und Erhalt eines großzügigen, räumlich-funktional wirksamen Uferpufferstreifens mit Umsetzung von zielgerichteten Maßnahmen zur Lebensraum- bzw. Strukturanreicherung
2. Schaffung / Anlage von extensiv genutztem Auengrünland
3. Bereichsweiser Aufbau von flächenhaften Gehölzstrukturen aus Arten der Weichholzaue
4. Entwicklung von randlichen Saumstrukturen (vorrangig arten- / blütenreiche Hochstaudenfluren)
5. Ggf. zusätzliche Arten- / Lebensraumanreicherung durch Einbringung von z.B. Totholz oder Lesesteinhaufen, etc.

7.4 Umsetzung / Realisierung der Ausgleichsflächen

Die Umsetzung aller festgesetzten Ausgleichsflächen (gebietsintern sowie -extern) hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erfolgen. Auf die Ziffer 9.7.1 der textlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Mit dieser Regelung wird sowohl einer grundsätzlich angestrebten, bestmöglichen Transparenz sowie Nachvollziehbarkeit bzgl. der Umsetzung der entsprechenden Planungsinhalte Rechnung getragen als auch ein gangbarer Weg i.V.m. einem funktionierenden Vollzug der Planung durch die Verwaltung weitreichend sichergestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die letztlich zur Umsetzung kommende Ausführungs- / Detailplanung dabei jeweils eng mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu und gerade im Bereich der gebietsexternen Ausgleichsfläche entlang bzw. im teils unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Östlichen Günst mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten (WWA) / der Flussmeisterstelle Türkheim des WWA sowie dem Sachgebiet Wasserrecht des LRA Unterallgäu abzustimmen ist.

Allgemeiner Hinweis zum Monitoring: Nach einem Zeitraum von ca. 5 Jahren nach Herstellung der Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsteilflächen sollte ein Monitoring im Hinblick auf die festgelegten arten- und naturschutzfachlichen Zielsetzungen durch einen Sachverständigen in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.

Bei erheblich zielabweichenden bzw. von aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zielführenden Entwicklungen

behält es sich die Untere Naturschutzbehörde grundsätzlich vor Änderungen bzw. Nachbesserungen oder fachlich zielführende Ergänzungen der Maßnahmenkonzeption vorzunehmen.

7.5 Dingliche Sicherung der zugeordneten / festgesetzten Ausgleichsflächen

Sowohl für die gebietsintern festgesetzte Ausgleichsfläche (Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 601 der Gemarkung Erkheim) als auch für die gebietsextern festgesetzte Ausgleichsfläche (Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 598 der Gemarkung Erkheim) ist eine gesonderte dingliche Sicherung (per Grundbucheintrag) nicht erforderlich, da sich die Grundstücke vollständig im Eigentum der Marktgemeinde Erkheim befinden.

8. Erschließung und Infrastruktur

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes (PG) ist durch die Bestandssituation bzw. die Verkehrsflächen / -räume der nördlich angrenzenden „Eidlerholzstraße“ und der östlich des gegenständlichen Plangebietes von dieser in Richtung Süden abzweigenden Stichstraße als sichergestellt zu bewerten.

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

8.2 Ver- und Entsorgung

8.2.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Das Gesamt-Gewerbegebiet ist an die Trinkwasserversorgung von Erkheim angeschlossen.

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

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

In Bezug auf Abwässer aus Gewerbebetrieben wird im Allgemeinen darauf hingewiesen, dass die Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen dürfen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen. Des Weiteren 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.

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.

8.2.2 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.

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 – und der „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ des LFV Bayern auszubauen.

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

8.2.3 Niederschlagswasserbehandlung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2.4 Grundwasser- und Gewässerschutz / Überschwemmungsgefahr

• Grundwasser- / Untergrundsituation

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

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

Ggf. wird beispielsweise dringend auf entsprechende Bauwerksabdichtungen, ggf. erforderliche wasserdichte Anschlüsse von Bauteilen etc. hingewiesen. Auch wird generell auf die Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen, wie beispielsweise Lagerbehälter für Heizöl.

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

Falls bei der Errichtung des Gebäudes eine Bauwasserhaltung erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass 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 350 m östlich des Vorhabengebietes befindet sich die Östliche Günz (Gewässer 2. Ordnung). Innerhalb des Geltungsbereiches selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet liegt weder innerhalb des festgesetzten HQ100-Überschwemmungsgebiets der Östlichen Günz (Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG) noch innerhalb des sog. „wassersensiblen Bereiches“ (gem. UmweltAtlas Naturgefahren des Bayer. Landesamtes für Umwelt, Stand: Juni 2021).

• Hochwasserschutz / -risiken - Überschwemmungsgefahr

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

Es ist darauf hinzuweisen, dass v.a. auch aufgrund von Bestandssituation und Geländetopographie bei einem über eine HQ-100-Situation hinausgehenden Hochwasserereignis oder noch extremeren Hochwasserereignissen eine Überschwemmung des Gebietsumgriffs des PG nicht ausgeschlossen werden kann (mit entsprechenden Auswirkungen, die ggf. ein mögliches Schadenpotential aufweisen / hervorrufen können).

8.2.5 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.

Versorgung mit Telekommunikation

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

8.2.6 Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

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

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

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

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

Bereitstellung von Müllbehältnissen und Sperrmüll

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

Die Müllsammelbehälter sind zu den entsprechenden Leerungszeiten in einer für den Leerungsvorgang geeigneten Weise bereitzustellen. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgehaltenen Müllbehältnissen (Behälter für Rest- und Biomüll, Altpapier sowie die Gelben Tonnen) entlang der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug passierbaren Erschließungsstraße zur Leerung bereitzustellen sind.

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

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, „Bayerischer Denkmal-Atlas“
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, „BayernAtlas“
- Bayerisches Geologisches Landesamt, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, München, Augsburg, 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Bodenkarte M 1:200.000, Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, Geologische Karte M 1:500.000, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK), Biotopkartierung und Ökoflächenkataster (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, „UmweltAtlas Naturgefahren“, (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitales Orthophoto
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), LEP 2013, geändert am 01. März 2018 und am 01. Januar 2020
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990 der Wetterstation Memmingen
- Marktgemeinde Erkheim: Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 inkl. der 1., 2. und 5. Änderung
- Marktgemeinde Erkheim: Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der A 96“ in der Fassung vom 17.12.2007 inklusive der 4. Änderung in der Fassung vom 24.09.2012, der 5. Änderung in der Fassung vom 24.09.2018, der 6. Änderung in der Fassung vom 23.09.2013 und der 7. Änderung in der Fassung vom 25.07.2016
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Regionalplan der Region Donau-Iller (15)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)

Arbeits- / Planungsgrundlagen und Grundlageninformationen:

- *Zugänglichkeit der DIN-Normen / Normblätter:* Die DIN-Normen, auf welche in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München (Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München) archivmäßig gesichert niedergelegt. Weiterhin besteht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit, in der Regel in elektronischer Form, sowohl an der Hochschule München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München) als auch an der Technischen Universität München (Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München).
- Die der Planung zugrunde liegende *digitale Flurkarte (DFK)* wurde von der Gemeinde Erkheim zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage: Geodatenbasis © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband & Vermessung.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt der 9. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet südlich der A 96“ und dessen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates Erkheim übereinstimmen.

GEMEINDE ERKHEIM

Erkheim, den

(Siegel)

.....

1. Bürgermeister Christian Seeberger



PLANVERFASSER

Gefertigt im Auftrag der
Marktgemeinde Erkheim

Mindelheim, den

.....

Martin Eberle, Landschaftsarchitekt &
Stadtplaner

eberle.PLAN

Bauleitplanung.Städtebau.Umweltplanung

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

ANLAGE

Liste der am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail
Abwasserverband Oberes Günztal		Babenhauser Straße 7 87746 Erkheim	poststelle@vg-erkheim.de
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen		Bismarckstraße 1 87700 Memmingen	poststelle@adbv-mm.bayern.de
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	poststelle@aelf-mh.bayern.de
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Bereich Forsten, Herr Rainer Nützel	Bahnhofstraße 14 87719 Mindelheim	rainer.nuetzel@aelf-mh.bayern.de
Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben		Dr.-Rothermel-Straße 12 86381 Krumbach	poststelle@ale-schw.bayern.de
Bayerischer Bauernverband	Kreisverband Unterallgäu	Mindelheimer Straße 18 87746 Erkheim	erkheim@bayerischerbauernverband.de
Bund Naturschutz	Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu	Bahnhofstraße 20 87719 Mindelheim	memmingen-unterallgaeu@bn.de
Deutsche Telekom Technik GmbH		Postfach 1002 87432 Kempten	T_NL_Sued_PTI23_Bauleitplanung@telekom.de
Handwerkskammer für Schwaben		Siebertischstraße 56 86152 Augsburg	info@hwk-schwaben.de
IHK für Augsburg und Schwaben		Stettenstraße 1 + 3 86150 Augsburg	info@schwaben.ihk.de
Landratsamt Unterallgäu	Bauamt / Bauleitplanung & Denkmalschutz Herr Claus Irsigler	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	claus.irsigler@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Bodenschutz Herr Gisbert Siede	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	gisbert.siede@lra.unterallgaeu.de bodenschutz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Brandschutzdienststelle Herr Alexander Möbus	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	alexander.moebus@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Immissionsschutz Herr Julian Rubach	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	julian.rubach@lra.unterallgaeu.de immissionsschutz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Naturschutz Herr Maximilian Simmnacher	Hallstattstraße 1 87719 Mindelheim	maximilian.simmnacher@lra.unterallgaeu.de naturschutz@lra.unterallgaeu.de
Landratsamt Unterallgäu	Wasserrecht Herr Martin Daser	Bad Wörishofer Straße 33 87719 Mindelheim	martin.daser@lra.unterallgaeu.de wasserrecht@lra.unterallgaeu.de
Lechwerke AG	Beteiligung Bauleitplanung	Schaezlerstraße 3 86150 Augsburg	kontakt@lew.de

Name (TÖB)	Abteilung / Ansprechpartner	Adresse	E-Mail
LEW Verteilnetz GmbH	Betriebsstelle Buchloe	Bahnhofstraße 13 86807 Buchloe	referenten-sued@lew.de
Regierung von Schwaben	Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	Fronhof 10 86152 Augsburg	poststelle@reg-schw.bayern.de
Schwaben Netz GmbH Erdgas Schwaben		Bayerstraße 45 86199 Augsburg	info@schwaben-netz.de
Wasserwirtschaftsamt Kempten	Herr Philipp Clermont	Rottachstraße 15 87435 Kempten	philipp.clermont@wwa-ke.bayern.de poststelle@wwa-ke.bayern.de
Beteiligte Nachbargemeinden			
Breitenbrunn	Herr 1. Bürgermeister Tempel	Kirchstraße 1 87739 Breitenbrunn	info@breitenbrunn-schwaben.de
Kammlach	Frau 1. Bürgermeisterin Steudter-Adl Amini	Pfarrer-Herb-Straße 11 87754 Kammlach	rathaus@kammlach.de
Lauben	Herr 1. Bürgermeister Rößle	Erkheimer Straße 7 87761 Lauben	rathaus@gemeinde-lauben.de
Oberrieden	Herr 1. Bürgermeister Wilhelm	Schulweg 1 87769 Oberrieden	oberrieden@vgem-pfaffenhausen.de
Oberschönegg	Herr 1. Bürgermeister Fuchs	Hauptstraße 23 87770 Oberschönegg	info@oberschoenegg.de
Sontheim	Herr 1. Bürgermeister Gänsdorfer	Hauptstraße 41 87776 Sontheim	leitung@sontheim.de
Westerheim	Frau 1. Bürgermeisterin Bail	Bahnhofstraße 2 87784 Westerheim	rathaus@gemeinde-westerheim.de